

**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Satzung zum Bebauungsplan
1. Änderung und Erweiterung
„Sondergebiet Kranverleih-Bauhof“ (Lagerplatz)**

SATZUNGSFASSUNG

Fassung vom: 31.07.2023, 11.06.2024, 18.11.2025, 17.03.2026

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Grünordnung: DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung, PartGmbB
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

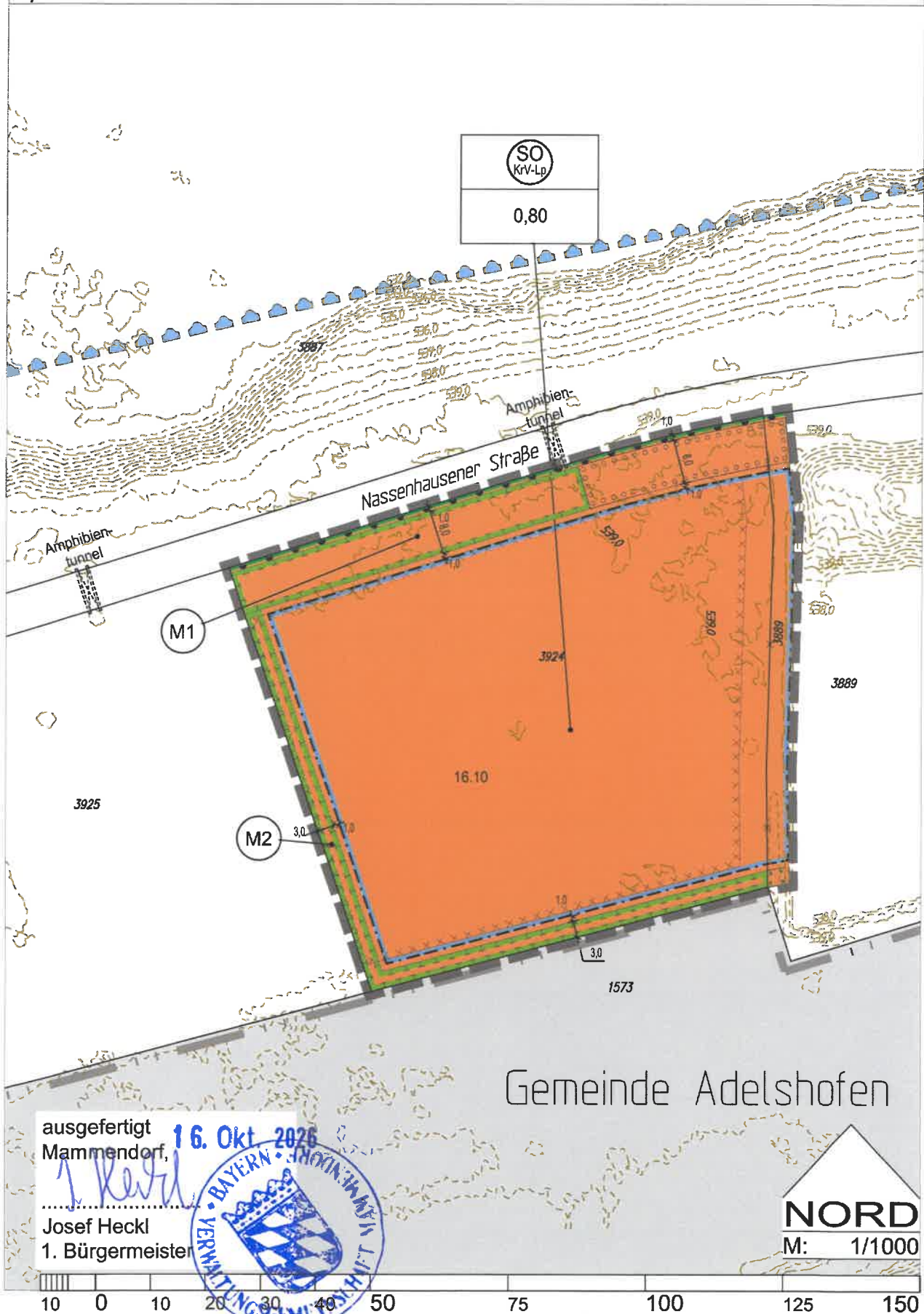
Präambel:

Die Gemeinde Mammendorf erlässt gemäß
§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9 und § 10 Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. 2023 I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. 2025 S. 637), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. 2025 S. 657), § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. 2025 S. 667) und § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. 2025 S. 699), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) und der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
diesen **qualifizierten Bebauungsplan** (gem. § 30 Abs. 1 BauGB)
als **SATZUNG**.

Inhalt:

A	Planzeichnung i.d.F. vom 17.03.2026
B	Festsetzungen
C	Planunterlage, Hinweise, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen, externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich, Ausgleich 4. Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kugelbichl“
D	Verfahrensvermerke

A) PLANZEICHNUNG i.d.F vom 17.03.2026



B FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan verdrängt mit seinen Festsetzungen innerhalb seiner räumlichen Geltungsbereiche den Bebauungsplan „Sondergebiet Kranverleih - Bauhof“ i.d.F. vom 04.06.2019 und den Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“ i.d.F. vom 28.07.2020.

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Sonstiges Sondergebiet, gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO, hier Zweckbestimmung: Kranverleih-Lagerplatz

Das Sondergebiet Kranverleih-Lagerplatz dient dem Abstellen, Ablegen und Lagern von Gegenständen des Kranverleihs.

Zulässig sind:

- Lagerplätze für Kräne und Kranteile,
- Abstellen von Baumaschinen, Anhängern, Auflegern und dergleichen sowie
- Kräne, mit einer Hakenhöhe bis zu 40 m.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen für Fremd- und Eigenwerbung.

2 Maß der Nutzung

- 2.1  zulässige Grundflächenzahl, gemäß § 19 BauNVO, hier 0,8.
- 2.2 Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie (§ 19 Abs. 5 BauNVO) ist nicht zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1  Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3.2 Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Verkehrsflächen

- 4.1  Straßenbegrenzungslinie
- 4.2  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 5.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier z.B. Maßnahmenfläche 1.
Diese Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten, ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, permanente Amphibienschutz- und -leiteinrichtungen und Amphibientunnel.

- 5.1.1  **Maßnahmenfläche 1 - Fläche Amphibienschutz/Eingrünung**
- Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze der Fläche ist ein 0,5 m hoher Sockel (permanente Amphibienschutz- und -leiteinrichtung) zu errichten. Der Sockel ist beidseitig lückenlos an den bestehenden Amphibientunnel anzuschließen.
 - Das Gelände ist an den bestehenden Amphibientunnel durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von maximal 1:5 (Höhe zu Breite) anzuschließen.
 - Es ist eine **dreireihige Gehölzpflanzung** aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Bestehende Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 0,10 m sind zu erhalten. Vorhandene Lücken zwischen den zu erhaltenden Laubbäumen sind durch die Neupflanzung von einheimischen Gehölzen zu schließen.
- Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste (Ziffern C 4.1 und C 4.2);
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

Sträucher: 2xv, 60-100 cm¹;
 Bäume: 3xv mit Ballen, Hochstamm, StU 12-14 cm²/Heister 250-300 cm³;
 Pflanzabstand Sträucher: 1 St. je 1,5 lfm, versetzte Anordnung in Reihen; Anzahl der Bäume: 1 Baum pro 100 m² der Fläche; bestehende Laubbäume sind hierbei anrechenbar. Es ist gebietseigenes Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ zu verwenden.

- Im Bereich zwischen der südlichen Pflanzreihe und der südlichen Grenze der Maßnahmenfläche sind insgesamt 5 Quartierstrukturen für Amphibien (aus Wurzelstöcken, Ästen, Altholz, großen Steinen und Steinschüttungen (Größe der Steine: mind. 200 mm)) in regelmäßigen Abständen, mit jeweils einer Fläche von ca. 2 m Breite x 6 m Länge anzulegen.

5.1.2



Maßnahmenfläche 2 - Flächen Amphibienschutz/Waldrand

- Entlang der östlichen und nördlichen Grenze der Fläche ist ein 0,5 m hoher Sockel (permanente Amphibienschutz- und -leiteinrichtung) zu errichten.
- Es ist eine **einreihige Strauchpflanzung** aus einheimischen Sträuchern anzulegen.

Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste (Ziffer C 4.2);

Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

Sträucher: 2xv, 60-100 cm; Pflanzabstand: 1 Strauch je 1,5 lfm;

Es ist gebietseigenes Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ zu verwenden.

- Es sind insgesamt 12 Quartierstrukturen für Amphibien (aus Wurzelstöcken, Ästen, Altholz, großen Steinen und Steinschüttungen (Größe der Steine: mind. 200 mm)) in regelmäßigen Abständen, mit jeweils einer Fläche ca. 2 m Breite x 6 m Länge anzulegen.

Entlang der Südgrenze ist der bestehende Wall zur Hälfte anrechenbar.

Im Bereich der neu geschaffenen Quartierstrukturen beträgt die Pflanzdichte 1 Strauch je 6 lfm, mittig in der Fläche.

- 5.2 Es ist ein temporärer Amphibienzaun mit innenseitigen Überstiegshilfen um das gesamte Baugrundstück vor den Baumaßnahmen und vor der Laichzeit der Amphibien (März-Juni) zu errichten. Dieser muss bis zur Beendigung der Baumaßnahmen bzw. bis zur Errichtung der permanenten Amphibienschutz- und -leiteinrichtung (Ziffern B 5.1.1 und B 5.1.2) erhalten bleiben.

- 5.3 Die Sockel (permanente Amphibienschutz- und -leiteinrichtungen) der Ziffern B 5.1.1 und B 5.1.2 sind aneinander lückenlos anzuschließen.

Der Sockel entlang der nördlichen Grenze der Maßnahmenfläche 2 - M2 (Ziffer B 5.1.2) ist an dessen östlichen Ende lückenlos an den Sockel, welcher durch den östlich angrenzenden, Bebauungsplan „Sondergebiet Kranverleih-Bauhof“ festgesetzt ist, anzuschließen.

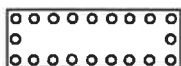
Die beiden Sockelanschlüsse der Maßnahmenfläche 2 - M2 (Ziffer B 5.1.2) und dessen Eckausbildung im Südwesten sind mit einem Radius von mindestens 1,5 m auszurunden.

- 5.4 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel und Lampen mit folgenden Eigenschaften zulässig:

- Warmweiße LEDs und/oder Natriumdampf-Hochdruckleuchten mit Farbtemperaturen von 1.800 K bis maximal 3.000 K,
- Leuchten/Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden,
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten.

6 Grünordnung

6.1



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten, ausgenommen hiervon sind Einfriedungen.

Hier:

Dreireihige Gehölzpflanzung aus einheimischen Sträuchern und Bäumen

Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste (Ziffern C 4.1 und C 4.2);

Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

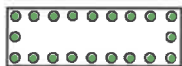
Sträucher: 2xv, 60-100 cm;

¹ **2xv 60-100 cm:** hier zweimal verschulter/verpflanzter, mindestens 60 cm bis 100 cm Höhe

² **StU:** hier mindestens 12 cm bis 14 cm Stammumfang, in einem Meter Höhe gemessen

³ **250-300 cm:** hier mindestens 250 cm bis 300 cm Höhe

6.2



Bäume: 3xv. mit Ballen. Hochstamm StU 12-14 cm/Heister 250-300 cm;
Pflanzabstand Sträucher: 1 St. je 1,5 lfm, versetzte Anordnung in Reihen; Anzahl der Bäume: 1 Baum pro 100 m² der Fläche; Es ist gebietseigenes Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ zu verwenden.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten, ausgenommen hiervon sind Einfriedungen.

Hier:

Einreihige Strauchpflanzung/Waldmantel aus einheimischen Sträuchern

Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste (Ziffer C 4.2);

Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

Sträucher: 2xv, 60-100 cm; Pflanzabstand Sträucher: 1 St. je 1,5 lfm;

Es ist gebietseigenes Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ zu verwenden.

- 6.3 Die festgesetzten Pflanzungen und sonstigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Maßnahmenflächen mit den Bepflanzungen und Artenschutzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang (Pflanzenausfall) der festgesetzten Gehölze sind diese durch zulässige Gehölze gemäß der Artenliste (Ziffern C 4.1 und C 4.2), in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.

- 6.4 Befestigte Flächen
Befestigte Flächen sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Schotterfläche, Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, breiter Splittfuge, o.ä.) auszuführen.
Ausgenommen sind Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.

7 Zuordnungsfestsetzung

Die Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich werden dem Eingriff durch das Sondergebiet Kranverleih-Lagerplatz zu 100 % zugeordnet.

8 Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift

8.1 Einfriedung

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Es sind nur offene, sockellose Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von 0,15 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, die in Kombination mit der permanenten Amphibienschutz- und -leiteinrichtung errichtet werden, hier sind Sockel mit einer Höhe von 0,5 m (Ziffern B 5.1.1 und B 5.1.2) zulässig.

8.2 Geländeänderungen

Das Gelände ist zum Nachbargelände, zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) bzw. an das bestehende Gelände durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von 1:3 (Höhe zu Breite) anzupassen.

9 Zahl der Stellplätze als örtliche Bauvorschriften

Für die Nutzung als Abstell-/Lagerplatz sind keine notwendigen Stellplätze erforderlich.

10 Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN, EXTERNE FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH, AUSGLEICH 4. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS „KUGELBICHL“

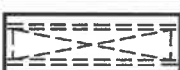
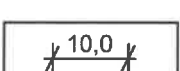
1 Planunterlage

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Bestehende Gemeindegrenze
- 1.3  Flurstücksnummer, hier z.B. 3924
- 1.4  Straßen- bzw. Lagebezeichnung, hier z.B. Nassenhausener Straße
- 1.5 Grundlage

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde im Universal Transvers-Mercator-Koordinatensystem von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_viewing.pdf

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 Hinweise

- 2.1  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 2.2  Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Amphibientunnel
- 2.3  Lage des Amphibientunnels unter der Nassenhausener Straße
- 2.4  Vorhandene Höhenlinien aus dem DGM14, mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten, hier z.B. 538,0 m ü.NHN. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 2.5  Maßangabe in Metern, z.B. 10,0 m
- 2.6 Baumschutz
- Auf die DIN 18 920⁵ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die R SBB⁶ wird hingewiesen.
- 2.7 Zugänglichkeit der Normblätter
- DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim DIN Media GmbH, zu beziehen und an Normen-Infopoints (z.B. beim Deutschen Patent- und Markenamt in München⁷, bei der Hochschule München⁸ und bei der Technischen Universität München⁹) in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich. Ferner bietet das Öffentlichkeitsportal der Länder (www.bauen-online.info) Verbrauchern für private Zwecke Zugang zu Normen der Bauleitplanung. Nach der Registrierung können bis zu 10 Normen pro Jahr kostenfrei einsehen werden.

⁴ Die LaserScan-Befliegung – DGM1 Schondorf_2018_01 - erfolgte in der Zeit vom 20.11.2018 bis 20.03.2019 im DHHN2016-Höhenbezugssystem. Die Höhengengenauigkeit ist im DGM1 besser $\pm 0,2$ m.

⁵ DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, DIN Media GmbH

⁶ R SBB: Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahme, 08-2023, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV-Verlag, ISBN: 978-3-86446-373-0

⁷ Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

⁸ Hochschule München - Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

⁹ Technische Universität München, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

3 Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1  Umgrenzung von Flächen mit Altlastenverdacht Nr. 16.10
(ABuDIS Nr. 17900183)

- 3.2  Grenze des wassersensiblen Bereiches

- 3.3 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die „Satzung der Gemeinde Mammendorf über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ vom 27.01.2021 wird hingewiesen.

- 3.4 Bodendenkmäler

Aufgrund der Vornutzung als Kiesgrube ist nicht vom Vorhandensein von Bodendenkmälern auszugehen. Bodendenkmäler, die dennoch bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

- 3.5 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB¹⁰ hingewiesen.

- 3.6 Artenschutzrechtliche Belange

Der Bauherr bzw. im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dürfen nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen nicht erheblich gestört werden.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.

Die zuständige Höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) kann unter bestimmten Umständen eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewähren oder eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG (mit Ausnahme von Hornissen und Biber), sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

- 3.7 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung - Artenschutz - innerhalb des Geltungsbereichs

- 3.7.1 Bauzeitenregelungen

- Fällungen von Bäumen, Rodungen, Rückschnitte bzw. „Auf den Stock setzen“ von Gehölzen sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02.) zulässig.
- Die Entfernung von Wurzelstöcken, die Beseitigung von Laub-/Asthaufen sowie der Oberbodenabtrag sind ausschließlich in der Zeit von 01.04. bis 30.09. zulässig.
- Nachtbauarbeiten sind nicht zulässig.

- 3.7.2 Ökologische Baubegleitung

Vor Beginn der Geländearbeiten/Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) an eine Fachperson mit vertieften Kenntnissen zu Amphibien zu beauftragen.

- 3.7.3 Baubeginn und Baufertigstellung sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Fürstenfeldbruck mit einem Vor- bzw. Nachlauf von mindestens bzw. höchstens einer Woche schriftlich anzuzeigen.

- 3.7.4 Pflege und Instandhaltung der Amphibienschutz- und Leiteinrichtungen

Die Amphibien-Laufstrecken entlang der permanenten Amphibienschutz- und -leiteinrichtungen/ Sockel (gemäß Ziffern B 5.1.1 und B 5.1.2) sind während der Amphibienwanderzeit in einer Breite von ca. 0,5 m von Lauf-Hindernissen (Steine, Äste, Zweige, Baumstämme und Ähnliches) und hochwüchsigem Bewuchs freizuhalten. Dies hat durch mindestens einen jährlichen Kontroll- und Instandhaltungsdurchgang im Zeitraum Januar bis spätestens 15.02., rechtzeitig vor Beginn der Amphibienwanderung zu erfolgen (vgl. Themenkarte Amphibienschutz - Anlage 1 der Begründung).

¹⁰ **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 12 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 718)

- 3.8 Kompensationsmaßnahmen/FCS-Maßnahmen¹¹ - außerhalb des Geltungsbereichs
- 3.8.1 Anbringen von
- 3 Großraumquartieren für Fledermäuse
 - 10 Flachkästen für Fledermäuse
 - 10 Rundkästen für Fledermäuse
 - 10 Kästen aus Naturstämmen
 - 31 Nistkästen unterschiedlicher Bauart für höhlenbewohnende Vogelarten gemäß den Angaben in der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in den umgebenden Waldbereichen.
- 3.8.2 Die angebrachten Quartiere und Nistkästen sind in einem zweijährigen Turnus mindestens über 15 Jahre lang entsprechend der Bauart zu reinigen, zu warten und bei Beschädigung oder Verlust zu ersetzen.
- 3.9 Außenbeleuchtung
- 3.9.1 Auf § 41a BNatSchG¹² zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, insbesondere einer ggf. notwendigen Anzeigepflicht bei deren Errichtung oder deren wesentlicher Änderung bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstentfeldbruck und auf Art. 9 Abs. 2 BayImSchG¹³ wird hingewiesen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen nur in Ausnahmefällen genehmigt werden können (Art. 11a Satz 4 BayNatSchG).
- 3.9.2 Zusätzlich zu den unter Ziffer B 5.4 festgesetzten Maßnahmen sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:
- Reduzierung der Außenbeleuchtung auf ein Minimum,
 - Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
 - möglichst geringe Lichtpunkthöhe der Lampen,
 - keine An- und Ausleuchtung der angrenzenden Waldflächen und der Eingrünung.
 - Die Wirksamkeit der Maßnahmen zur insekten- und fledermausfreundlichen Gestaltung der Außenbeleuchtung (inkl. der Festsetzungen Ziffer B 5.4) sind durch einen Lichtsachverständigen abzunehmen.
- 3.10 Wasserwirtschaft
- Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986¹⁴ ff) erstellt werden.
- Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung¹⁵ erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von gesammeltem Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Zur Beurteilung, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN - Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen¹⁶ empfohlen. Ferner wird auf das Merkblatt¹⁷ „Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen“ des LfU verwiesen.
- Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.
- Auf die Entwässerungssatzung - EWS¹⁸ vom 06.05.2020 wird verwiesen.

¹¹ **FCS-Maßnahmen:** measures to ensure a favorable conservation status - Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes der Populationen

¹² ins BNatSchG durch Art. 1 Nr. 13 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) eingefügt

¹³ **BayImSchG:** Bayerisches Immissionsschutzgesetz vom 10.12.2019 (GVBl. S. 686), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)

¹⁴ **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, DIN Media GmbH

¹⁵ **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl. NR. 21/2008 S. 777ff

¹⁶ Programm BEN: www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm

¹⁷ LfU: Bayerisches Landesamt für Umwelt: Merkblatt Nr. 4.5/5 „Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen – Entwässerung von Lager- und Betriebsflächen“, Stand 12-2019, www.lfu.bayern.de/wasser/merkblattsammlung/teil4_oberirdische_gewaesser/doc/nr_455.pdf

¹⁸ **Entwässerungssatzung - EWS:** Satzung über die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Mammendorf vom 06.05.2020

3.11 Bodenschutz

Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Staatl. Abfallrecht abzustimmen.

4 Artenlisten Gehölze**4.1 Artenliste Bäume:**

Bei Neupflanzungen von Bäumen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) *
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) *
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) *

Stiel-Eiche (*Quercus robur*) *
Winter-Linde (*Tilia cordata*) *

Bäume 2. Ordnung:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Hain-Buche (*Carpinus betulus*) *
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) *

4.2 Artenliste Sträucher:

Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
Echter Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Feld-Rose (*Rosa arvensis*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Hecht-Rose (*Rosa glauca*)
Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Zweiggriff. Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Die mit * gezeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz¹⁹. Bei diesen Baumarten ist aufgrund der Waldrandnähe nur Pflanzenmaterial mit entsprechender Herkunft gemäß FoVG zu verwenden. Bei allen anderen Bäumen und Sträuchern ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzenmaterial zu verwenden.

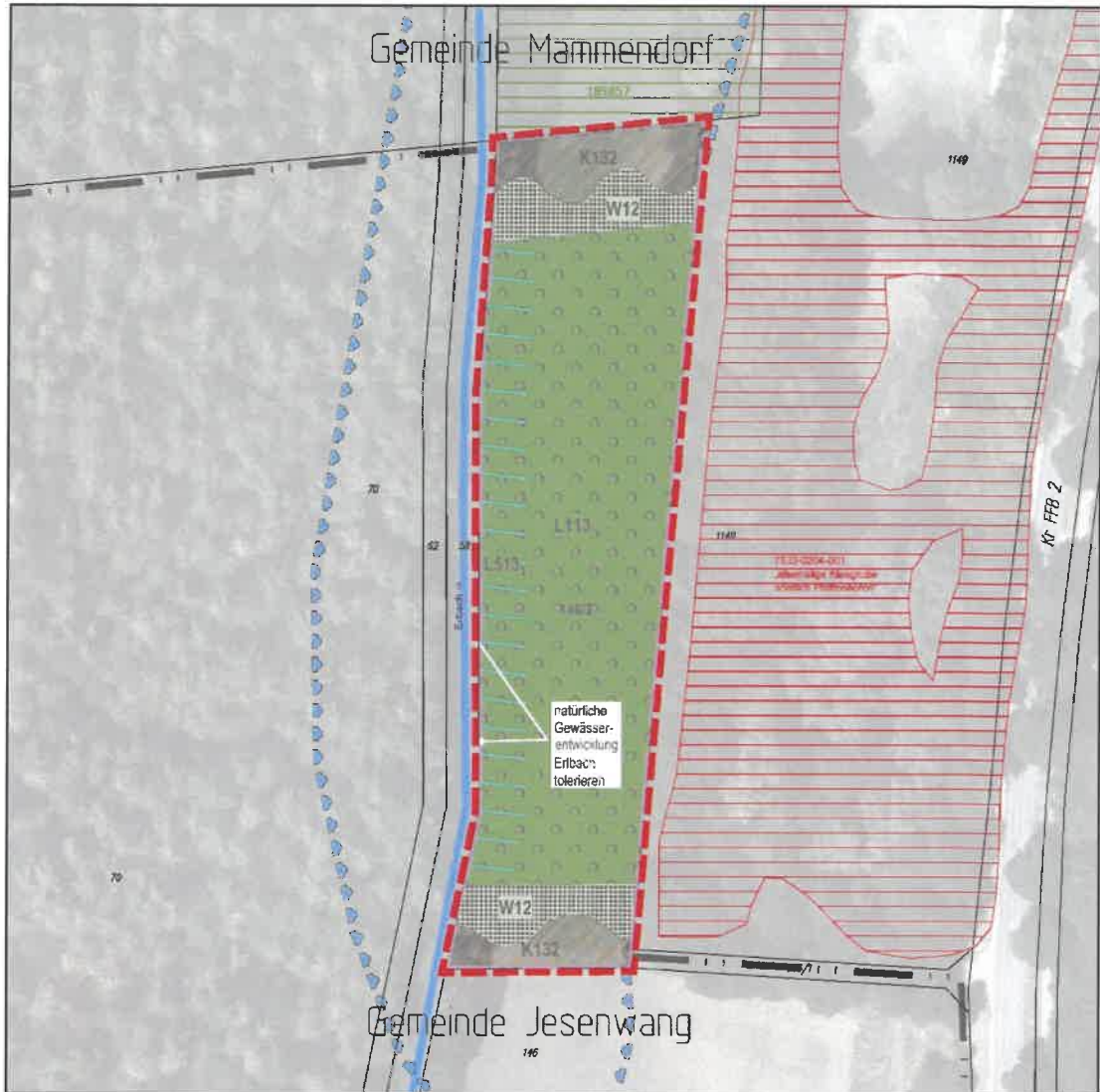
5 Empfehlungen**5.1 Waldabstand**

Um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, wird empfohlen eine Haftungsverzichtserklärung für die Waldbesitzer der Fl.-Nr. 3925, Gemarkung Mammendorf und Fl.-Nr. 1573, Gemarkung Adelshofen abzugeben.

5.2 Einfriedungen

Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Ziffern C 4.1 und C 4.2 Artenlisten Bäume und Sträucher) hinterpflanzt werden.

¹⁹ FoVG: Forstvermehrungsgutgesetz i.d.F. vom 22.05.2002, BGBl. I S. 1658

6 Externe Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich

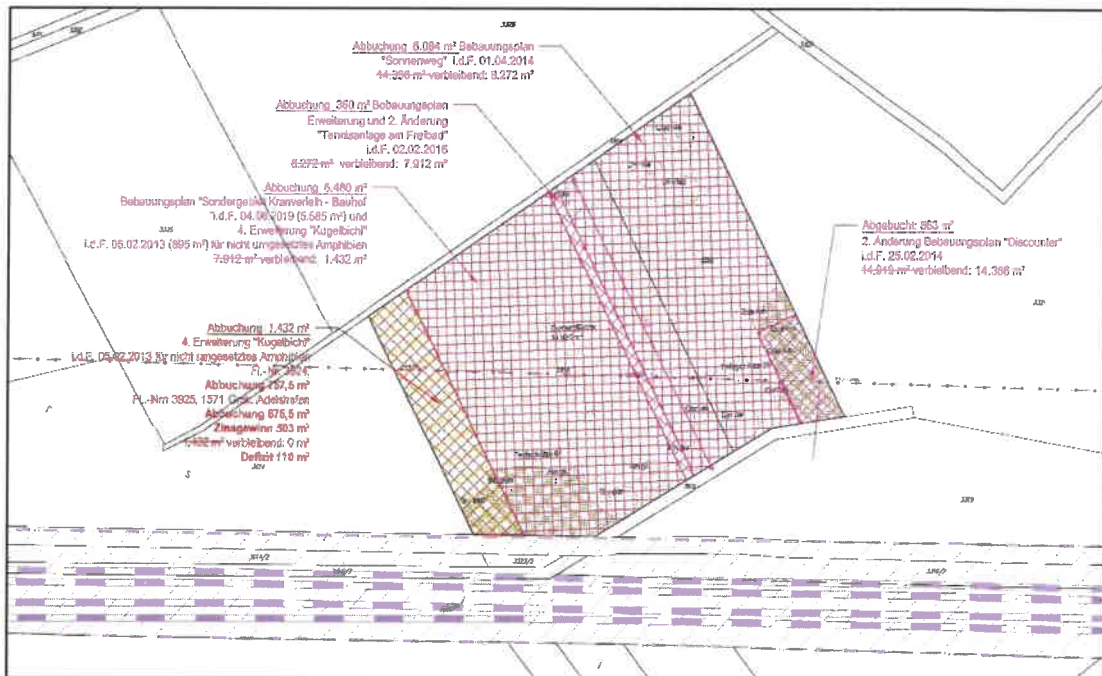
Externe Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich (vertragliche Vereinbarung vom 17.03.2026), rot umrandet: Dem Eingriff werden 7.365 m² (33.355 WP nach BayKompV) der externen Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich auf einem vom Bauherrn bereitgestellten Grundstück als Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 146/2, Gemarkung Pfaffenhofen, Gemeinde Jesenwang, zugeordnet. Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/1.000)

7 Ausgleich 4. Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kugelbichl“

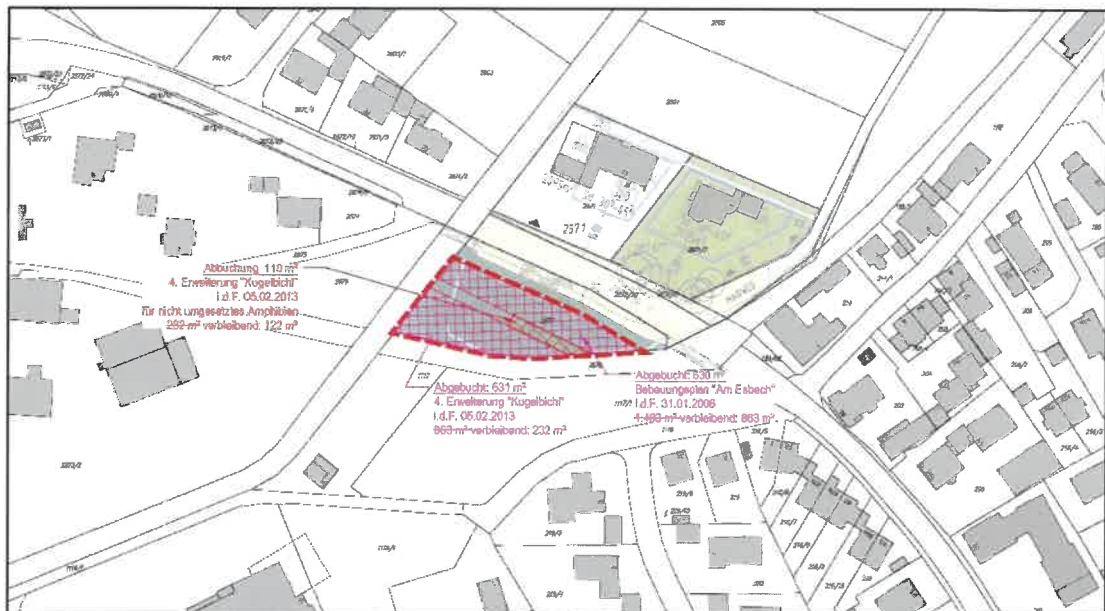
Durch die 4. Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kugelbichl“ i.d.F. vom 05.02.2013 wurde als eine Ausgleichsmaßnahme eine permanente Amphibienschutz- und -leiteinrichtung nördlich und südlich entlang der Nassenhausener Straße vorgesehen. Diese wurde nördlich der Straße (Fl.-Nr. 3887) errichtet. Der südliche Teil konnte bislang aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden. So wurde der Teilabschnitt auf Fl.-Nr. 3889 (358 m² mit 2,5-facher Gewichtung = 895 m²) im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kranverleih - Bauhof“ i.d.F. vom 04.06.2019, verlagert und extern auf der „Ökokontofläche“ Fl.-Nrn. 3322 und 3323 ausgeglichen.

Der durch diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kranverleih-Bauhof“ (Lagerplatz) überplante Teilabschnitt auf Fl.-Nr. 3924 (303 m² mit 2,5-facher Gewichtung = 757,5 m²) wird analog verlagert und extern auf der „Ökokontofläche“ Fl.-Nrn. 3322 und 3323 ausgeglichen.

Der auf Fl.-Nr. 3925 und Fl.-Nr. 1571, Gemarkung Adelshofen, verbleibende Teilabschnitt ist aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht verwirklichtbar (515 m² mit 2,5-facher Gewichtung = 1.287,5 m²). Dieser Teilabschnitt wird zum einen extern auf der „Ökokontofläche“ Fl.-Nrn. 3322 und 3323 abgebucht (675 m²) und zusätzlich die 1% Verzinsung (503 m²) angesetzt. Das verbliebene Defizit von 110 m² wird von der externen Festsetzung nach § 9 BauGB (Bebauungsplan „Am Esbach“ i.d.F. vom 31.01.2006) auf Fl.-Nr. 2877T erbracht.



Lage und Größe der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche (Ökokontofläche nach dem BauGB) auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 3322 und 3323 mit Einzeichnung des neu abgebuchten Bereichs (rot) von 675 m² und der bereits abgebuchten Bereiche (magenta). Nach Abzug des Zinsgewinns von 503 m² verbleibt ein Defizit von 110 m². Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/1.000)



Lage und Größe der extern auf der Festsetzung nach § 9 BauGB (Bebauungsplan „Am Esbach“ i.d.F. vom 31.01.2006) auf Fl.-Nr. 2877T mit Einzeichnung des neu abgebuchten Bereichs (rot) von 110 m² und der bereits abgebuchten Bereiche (magenta). Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/1.000)

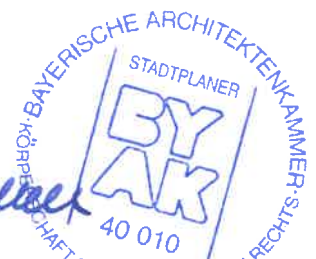
Josef Heckl
1. Bürgermeister

16. Okt. 2026



Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 31.07.2023 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2024 mit der Begründung wurde:

- Die Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) frühzeitig in der Zeit vom 09.08.2024 bis 13.09.2024 durch Veröffentlichung im Internet beteiligt. Zusätzlich wurde eine leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit (Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Mammendorf) zur Verfügung gestellt und
- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Frist vom 09.08.2024 bis 13.09.2024 elektronisch (eMail vom 06.08.2025) beteiligt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2025 mit der Begründung wurde:

- die Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 22.12.2025 bis 05.02.2026 durch Veröffentlichung im Internet beteiligt. Zusätzlich wurde eine leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit (Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Mammendorf) zur Verfügung gestellt und
- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Frist vom 22.12.2025 bis 05.02.2026 elektronisch (eMail vom 18.12.2025) beteiligt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.03.2026 den Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB) in der Fassung vom 17.03.2026 als Satzung beschlossen.



Mammendorf, den **21. Okt. 2026**

[Handwritten signature of Josef Heckl]

Josef Heckl
Erster Bürgermeister

2. Ausgefertigt



Mammendorf, den **16. Okt. 2026**

[Handwritten signature of Josef Heckl]

Josef Heckl
Erster Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **20. Okt. 2026** (§ 10 Abs. 3 Satz 1 HS 2 BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung, des Umweltberichts und der zusammenfassenden Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Mammendorf beziehungsweise in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Mammendorf, den **21. Okt. 2026**

[Handwritten signature of Josef Heckl]

Josef Heckl
Erster Bürgermeister

**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan
1. Änderung und Erweiterung
„Sondergebiet Kranverleih-Bauhof“ (Lagerplatz)**

SATZUNGSFASSUNG

Fassung vom: 11.06.2024, 18.11.2025, 17.03.2026

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

**Grünordnung/
Umweltbericht:** DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung, PartGmbB
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	3
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	7
4.	Umweltbericht	10
5.	Planerische Konzeption	31
6.	Planinhalt	32
7.	Auswirkungen der Planung	36
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	42

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südwestlich der Ortschaft Mammendorf, südlich der „Nassenhausener Straße“, westlich des bestehenden Gewerbestandes des Kranverleihs und nördlich der Gemeindegebietsgrenze von Adelshofen befindet. Dieser setzt sich aus dem westlichen Erweiterungsbereich (Fl.-Nr. 3924) und dem östlichen Änderungsbereich (Fl.-Nr. 3889T) zusammen. Er liegt zwar außerhalb des Hauptsiedlungsgebietes von Mammendorf, jedoch innerhalb eines intensiv gewerblich vbelasteten Gebietes (Gewerbebetrieb Kranverleih, Bauhof, Wertstoffhof, Kies- und Betonsteinewerk).

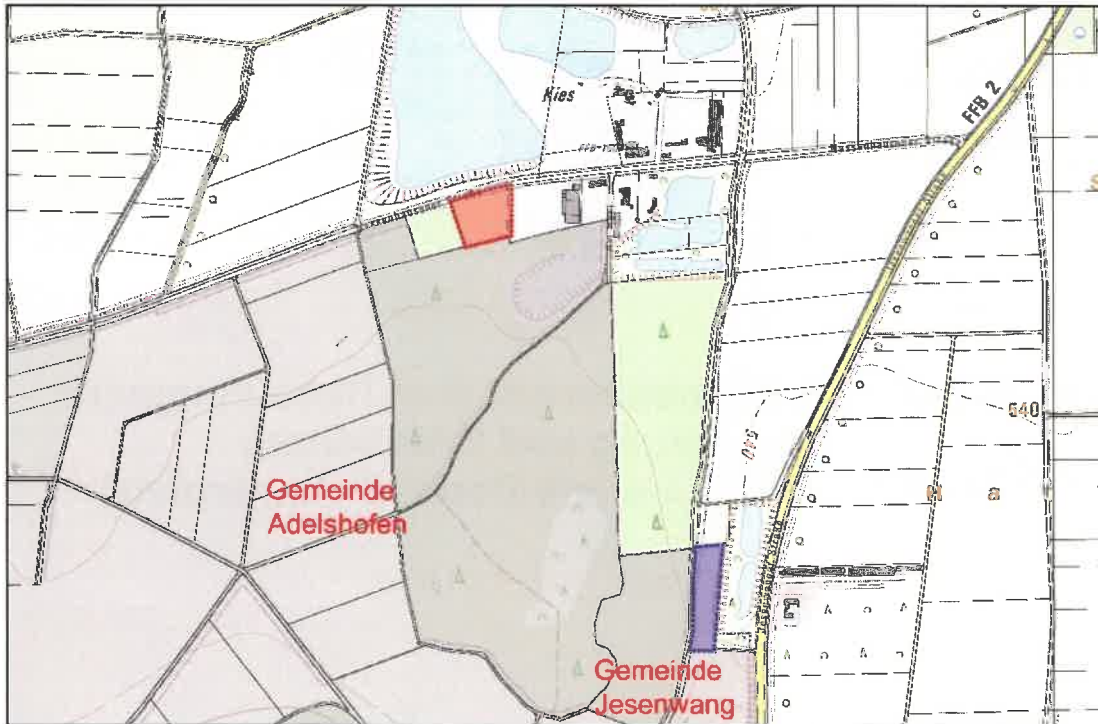


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK) 4.Q 2025, Geltungsbereich (rot), Lage der Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich (blau), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/5.000 bzw. DOK 1/10.000)

1.2. Vorgeschichte

Mit Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kranverleih – Bauhof“ wurde auf der Fl.-Nr. 3889 ein „Sondergebiet – Kranverleih“ (ca. 1,161 ha) festgesetzt. Der Bebauungsplan ist am 04.07.2019 in Kraft getreten. Die Fläche ist zwischenzeitlich bebaut bzw. wird im westlichen Teil als Abstell-/Lagerplatz für den Kranverleih genutzt. Im Jahr 2021 hat der Betriebsinhaber einen Antrag auf Erweiterung der Sondergebietsfläche auf die westlich angrenzende Fl.-Nr. 3924 gestellt. Nach Angaben des Firmeninhabers wächst der Betrieb trotz der Auswirkungen des Ukrainekrieges und der Teuerung (Energiepreise, Inflation, Zinserhöhung) nach wie vor stetig, sodass er zum zweitgrößten Baukranverleih im Raum München aufgestiegen ist. Aktuell werden zwei Außenlager genutzt, wovon eines innerhalb des Siedlungsbereichs von Mammendorf (Fl.-Nr. 322/1, Volksfestplatz) und das andere im Gemeindegebiet Adelshofen liegt. Nachdem in der Vergangenheit an den in den Zwischenlagern abgestellten Aufliegern und Kranteilen Diebstähle und Beschädigungen begangen wurden, soll nun das Zwischenlager am Volksfestplatz aufgelöst werden und in den durch Umzäunung gesicherten Erweiterungsbereich an der Nassenhausener Straße verlagert werden. Durch die zentrale Lagerung der Krankomponenten und das zentrale Abstellen des Fuhrparks wird der logistische Aufwand für Personal und Maschineneinsatz optimiert und so der CO₂ Ausstoß verringert. Ein weiterer wichtiger Gesichtspunkt ist die Entlastung des Ortsbildes, gerade im Ortseingangsbereich von Mammendorf.

Somit besteht ein dringender Bedarf an zusätzlichen Lagerflächen in direktem Anschluss an den Betriebsstandort, wobei auf der Erweiterungsfläche keine Gebäude errichtet werden sollen.

Da die westlich anschließende Fl.-Nr. 3924 im Eigentum des Betriebes steht und diese mit Wald bestanden ist, wurde bereits ein Rodungsantrag beim Amt für Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck gestellt, über den bislang noch nicht entschieden wurde. Für den Lagerplatz wird ein Flächenbedarf von ca. 0,74 ha (Grundstücksgroße) gesehen.

1.3. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Nachdem der vorhandene Gewerbebetrieb (Kranverleih) am bestehenden Standort bzw. im ausgewiesenen Sondergebiet über keine Erweiterungsflächen mehr verfügt, ist es planerisches Ziel der Gemeinde, trotz der „Corona-Rezession“, den Folgen des Ukrainekrieges und des Einbruchs bei der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen, in direktem Anschluss an das Sondergebiet einen zusätzlichen Lagerplatz zu ermöglichen und dadurch den bestehenden Betriebsstandort in vertretbarem Rahmen (trotz einer Flächenvergrößerung um ca. 59%) weiterzuentwickeln.

Es ist Zweck des Bebauungsplans, die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB), zu berücksichtigen und die regionale Wirtschaft, den Erhalt, die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) zu stärken. Darüber hinaus sollen die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) berücksichtigt und die bestehenden Ressourcen („Nassenhausener Straße“) genutzt werden.

So werden durch den Bebauungsplan ein „Sondergebiet Kranverleih-Lagerplatz“ (ca. 7.710 m²) festgesetzt.

2. AUSGANGSITUATION**2.1. Abgrenzung und Größe**

Der Geltungsbereich umfasst im Fl.-Nr. 3924 (Erweiterungsbereich) und einem kleinen, 4 Meter tiefen, Streifen der Fl.-Nr. 3889T, eine Fläche von ca. 7.710 m² mit den Kernabmessungen von ca. 95 m auf ca. 85 m. Das Gelände ist eben und liegt auf einer Höhe von ca. 539,0 m ü.NHN. Die Fläche ist unbebaut und ist mit einem Fichten-Laubholz-Mischbestand (ca. 50 % Fichte, 25 % Erle, Weide, 15 % Bergahorn, Esche sowie 10 % sonstige Baumarten) mit einem durchschnittlichen Alter von 25 Jahren (wobei einzelne Eichen und Eschen ca. 40 bis 60 Jahre alt sind) bewachsen. Im Winter 2021/2022 erfolgten Fällungen, die zu einem stark ausgelichteten Baumbestand führten, wobei auch der Strauchwuchs vollständig entfernt wurde. Entlang der West- und Südgrenze wurde eine ca. 4 m - 8 m breite Bewirtschaftungsschneise/Rückegasse angelegt.

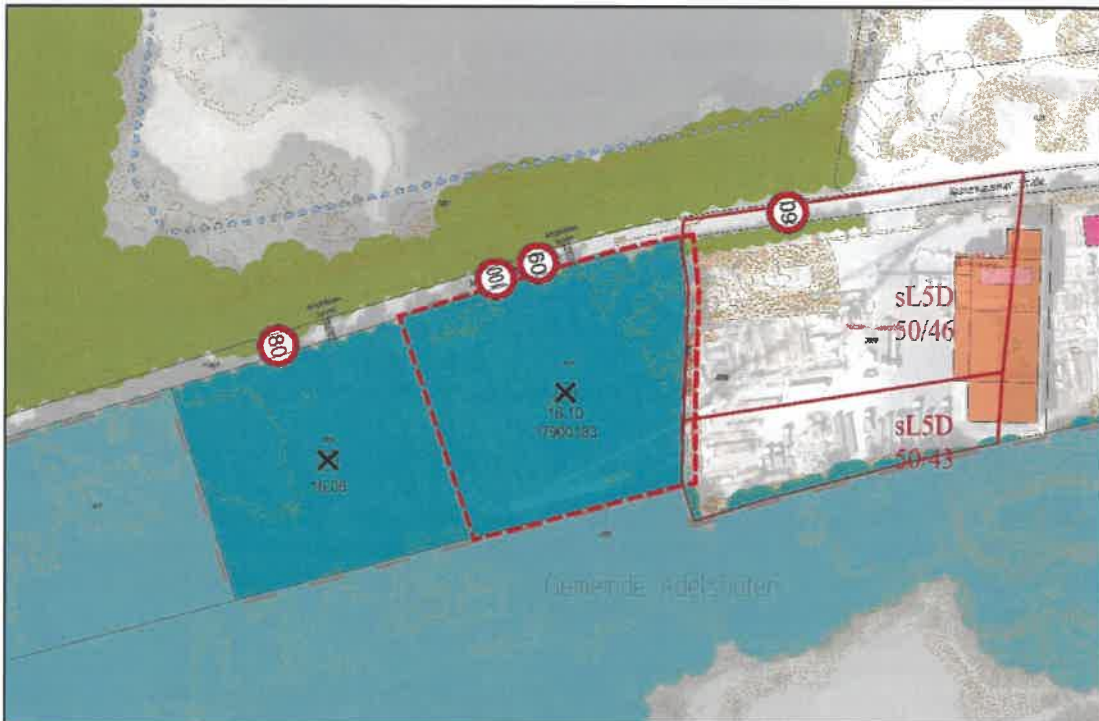


Abb. 2: Bestandsaufnahme April 2024/September 2025, DOP20 vom 14.08.2022, rot: Geltungsbereich, blaugrün: Wald, dunkelgrün: Gehölzbestand, hellblau: Fließgewässer Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/1.000)

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Nassenhausener Straße Fl.-Nr. 1156/1,
- im Osten durch eine ca. 4 m entfernte Parallele zur westlichen Grenze der Fl.-Nr. 3889 (Nassenhausener Straße HsNr. 3),
- im Süden durch die Gemeindegebietsgrenze zu Adelshofen bzw. der nördlichen Grenze der Fl.-Nr. 1572, Gemarkung Adelshofen und

- im Westen durch die östliche Grenze der Fl.-Nr. 3925.

Auf Grund von Kartierungen vor Ort und Auswertung von Luftbildern (z.B. DOP20, GoogleEarth etc.) zeichnet sich folgendes Bild:

Der Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 3924 ist unbebaut und weist einen Wald mit einem Fichten-Laubholz-Mischbestand (ca. 50% Fichte, 25% Erle, Weide, 15% Bergahorn, Esche sowie 10% sonstige Baumarten) mit einem durchschnittlichen Alter von 25 Jahren (wobei einzelne Eichen und Eschen ca. 40 bis 60 Jahre alt sind) auf. Im Winter 2021/2022 erfolgten Fällungen, die zu einem stark ausgelichteten Baumbestand führten, wobei auch der Strauchwuchs vollständig entfernt wurde. Entlang der Süd-/Westgrenze wurde eine 4 m bis ca. 8 m breite Bewirtschaftungsschneise/Rückgasse angelegt. Der östliche Änderungsbereich auf Fl.-Nr. 3889 in einer Breite von ca. 4 m wird als Abstell- und Lagerplatz genutzt.

Das Landschaftsbild ist durch das östlich gelegene Firmengelände des Kranverleihs mit Abstell-/Lagerplatz, Gebäuden und zwei Turmdrehkränen, den Bauhof mit großem Wertstoffhof sowie dem nördlich gelegenen Kies- und Betonwerk vorbelastet.

2.2. Umgebende Bebauung und Nutzung

Umgeben wird der Geltungsbereich im Norden durch die Gemeindeverbindungsstraße Mammendorf-Adelshofen (Nassenhausener Straße), darüber hinaus durch den Baggersee der Nassauskiesung, im Osten durch das Betriebsgelände des Kranverleihs mit Abstell-/Lagerplatz, Bürogebäude, Lager-/Maschinen und Waschhalle, im Süden sowie im Westen durch die Waldfläche des ca. 42 ha großen Waldgebiets.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

2.4. Natürliche Grundlagen

2.4.1. Bodentyp

Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern¹ liegt der Geltungsbereich vollständig im Bereich der Legenden-einheit Nr. 22b: „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter)“.

2.4.2. Natürliche Radon-222-Aktivität

„Radon [Radon-222/²²²Rd] ist ein natürliches radioaktives Edelgas, das geruch-, geschmack- und farblos ist. Es entsteht überall dort, wo sein Mutternuklid Radium vorhanden ist, zum Beispiel im Erdboden und in Baumaterialien. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude. Erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft können zu gesundheitlichen Belastungen führen. Das Einatmen von Radon zählt neben dem Rauchen zu den größten Risiken, an Lungenkrebs zu erkranken. Oft reichen kleine Maßnahmen aus, um den Radongehalt und damit das Erkrankungsrisiko deutlich zu verringern.“² „Wenn Radon aus der Bodenluft durch Fugen oder Risse im Fundament in Keller- oder Erdgeschossräume eines Gebäudes eindringt, kann es sich in der Raumluft anreichern. In geschlossenen Räumen werden gewöhnlich höhere Radonkonzentrationen gemessen als in der Außenluft. Im Freien beträgt die Radonkonzentration im Mittel nur etwa 10 Becquerel pro Kubikmeter [Bq/m³], weil das radioaktive Gas durch die Luftbewegung im Freien sehr schnell verdünnt wird. In Wohnräumen in Deutschland beträgt die durchschnittliche Radonkonzentration etwa 50 Becquerel pro Kubikmeter. Insgesamt schwanken die Werte in Wohnräumen in Deutschland zwischen wenigen Becquerel und einigen Tausend Becquerel pro Kubikmeter Luft.“³

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie⁴ wurde zum Schutz für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft mit 300 Bq/m³ (§ 124 StrlSchG⁵) festgeschrieben. Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung⁶ hat das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz⁷ bayernweit nur den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge als Radon-Vorsorgegebiet festgelegt.

¹ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Umwelt“, Auswahl „Geologie / Boden“, Datenabruf: 05/2024

² www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html, Datenabruf 05/2024

³ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom 04/2018, Datenabruf 05/2018

⁴ Richtlinie 2013/59/Euratom des Rates vom 05.12.2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/614/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom (ABl. L 13 vom 17.01.2014, S. 10)

⁵ StrlSchG: Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Bek. vom 03.01.2022 (BGBl. I S. 15)

⁶ StrlSchV: Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 10.01.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 8)

⁷ StMUV: Allgemeinverfügung vom 13.01.2021 gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG, Inkrafttreten am 11.02.2021

Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz⁸ eine Radon-222-Aktivitätskonzentration von **95 kBq/m³** in der Bodenluft, damit lässt sich das Gebiet in das **Radonvorsorgegebiet II** einstufen.

Es wird auf den seit dem 31.12.2018 geltenden § 123 Abs. 1 StrSchG hingewiesen: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.“ Ferner wird auf die Broschüre „Radonschutz in Gebäuden“⁹ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration verwiesen.

Gewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs. In einer Entfernung von ca. 35 m nördlich befindet sich die Wasserfläche der ehem. Nassauskiesung der Fa. [REDACTED]. Grundwasser Langjährige Grundwasseruntersuchungen liegen für den Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Im Hinblick auf die bestehenden ehem. Nassauskiesungen bzw. bestehende Baggerseen in der unmittelbaren Umgebung ist von einem mittleren Grundwasserflurabstand (nach Aussage WWA München 5 m bis 6 m) auszugehen.

2.4.3. Oberflächenabfluss/Sturzfluten

In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten¹⁰ sind zu Oberflächenabfluss und Sturzfluten erste Einschätzungen über mögliche Gefahren vorhanden. So ist im südöstlichen Eck des Geltungsbereichs ein „potentieller Fließweg bei Starkregen“ mit einer Fläche von ca. 70 m² mit „mäßigem Abfluss“¹¹ vermerkt.

2.4.4. Klimadaten

Die mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe in 2 Meter Höhe im Geltungsbereich betragen¹¹:

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr): 13 bis <14 °C
- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr*): 2 bis <3 °C
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr*): >550 bis 600 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr*): >350 bis 400 mm

2.5. Vorbelastung des Plangebietes

2.5.1. Altlasten/Altlastenverdachtsfläche

Im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplans wurde für den Geltungsbereich eine Anfrage an das Landratsamt Fürstenfeldbruck¹² gestellt, das sich wie folgt äußerte: „für die angefragte Altlastenverdachtsfläche mit der ABuDIS Nr. 17900183 (Flurstücken 3924 und 3925 der Gemarkung Mammendorf) liegt eine Eintragung im Altlastenkataster vor. Auf den genannten Flurnummern der Fläche 16.10 sowie weiteren angrenzenden Flächen (16.06 und 16.07) wurden gemäß unseren Unterlagen von der Firma [REDACTED] zwei Gruben betrieben, die mit Bauschutt und Aushubmaterial verfüllt wurden. Zur Abschätzung des Gefährdungspotentials (Art und Ausmaß der Umweltbelastung) wurden am 11.10.1995 Untersuchungen in Form von Baggerschürfen durchgeführt. Von den insgesamt 6 Baggerschürfen wurden drei auf der Fläche 16.10 durchgeführt. Diese zeigten keine organoleptischen Auffälligkeiten. Neben Aushub und Abraum konnten geringe Anteile von Bauschutt (Ziegelbrocken) festgestellt werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurde die Fläche daher am 12.10.1995 als unbedenklich eingestuft. Aufgrund dieser Einschätzung wurde die Priorisierung der Fläche anschließend auf Stufe 5 (alt) zurückgestuft. Wir weisen darauf hin, dass im Landkreis Fürstenfeldbruck die Altstandorte noch nicht abschließend erfasst sind.“

In der Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck¹³ wurde hierzu ausgeführt: „Es muss davon ausgegangen werden, dass bei Baumaßnahmen auf der Altlastenverdachtsfläche und auf angrenzenden Flächen abfall- und bodenschutzrechtliche Auflagen erteilt werden. Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen

⁸ www.imis.bfs.de/geoportal/ Auswahl: Radon-222- in der Bodenluft (90. Perzentil, Prognose), Kachel N5340E659, Datenabruf 04/2023 Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz (dabei handelt es sich nicht um ein festgelegtes Gebiet im Sinne von § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG): **Radonvorsorgegebiete I** 20 bis 40 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete II** 40 bis 100 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete III** über 100 kBq/m³.

⁹ www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

¹⁰ www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm, Datenabruf 04/2024

¹¹ Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

¹² Schreiben vom 16.11.2023 Anfrage zur Altlastenverdachtsfläche im Rahmen des Verfahrens zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

¹³ Schreiben vom 22.03.2024 im Rahmen des Verfahrens zur 34. Änderung des FNP nach § 4 Abs. 1 BauGB

Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Staatl. Abfallrecht abzustimmen."

Das Wasserwirtschaftsamt¹⁴ führt hierzu aus: *"...Es handelt sich um eine Altablagerung. Die Fläche wurde orientierend untersucht und mit „C langfristig“ priorisiert, d.h. die Gefährdung für den Pfad Boden Grundwasser wurde als gering eingestuft. Bei der Rodung des Waldes ist nicht mit einem Eingriff in den Untergrund zu rechnen. Bei der späteren Nutzung als Lagerfläche ist darauf zu achten, dass der Bereich von Versickerungseinrichtungen frei von Altlasten sein muss. ..."*

Nachdem die Belastung der Fläche die Erheblichkeitsschwelle unterschreitet, ist die vorgesehene Nutzung ohne Einschränkung möglich.

2.5.2. Kampfmittel

Von Seiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt. Aus diesem Grund wurde weder eine Luftbildauswertung noch eine Sondierung durchgeführt, sodass keine Bescheinigung einer Kampfmittelfreiheit vorliegt.

2.5.3. Geräusche

Nordnordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich ein bestehendes Kieswerk, von welchem Geräusche bzw. Staubentwicklungen ausgehen. Östlich befindet sich der bestehende Betriebsstandort des Kranverleihs, von dem ebenfalls Geräuschemissionen tagsüber¹⁵ ausgehen.

2.6. Externe Ausgleichsmaßnahme

Im Geltungsbereich wurde im Rahmen der 4. Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kugelbichl“ i.d.F. vom 05.02.2013 als externe Ausgleichsmaßnahme ein permanentes Amphibienschutzsystem als lineare Schutzmaßnahme vorgesehen. Dieses befindet sich auf Fl.-Nr. 3924 auf einer Fläche von ca. 303 m² (ca. 101 m Länge und ca. 3 m Tiefe) entlang der Nassenhausener Straße. Die vorgesehene rechtliche Sicherung durch vertragliche Vereinbarung (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB Erste Alternative) und die bauliche Umsetzung erfolgten noch nicht. Aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde¹⁶ und einer durchgeführten Ortsbegehung am 13.11.2012¹⁷ wurde abgestimmt, dass die Fläche mit einem 2,5-fachen Faktor angerechnet wird, sodass sich ein Abbuchungsflächenanteil von 757,5 m² ergibt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kranverleih - Bauhoff“ i.d.F. vom 04.06.2019 wurde auf das permanente Amphibienschutzsystem verzichtet und die Ausgleichsfläche über eine gemeindliche „Ökokontofläche“ auf den Fl.-Nrn. 3322 und 3323 abgebucht.

2.7. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Geltungsbereichs erfolgt über das östliche Betriebsgrundstück (Fl.-Nr. 3889), darüber hinaus:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die im Norden verlaufende Nassenhausener Straße (Gemeindeverbindungsstraße Mammendorf-Adelshofen) und überörtlich mittels der Kreisstraßen FFB 2 (Grafrath FFB 6 - Jesenwang - Mammendorf - Unterschweinbach - Landkreisgrenze Ebertshausen), darüber hinaus über die Bundesstraße B 2 (München - Augsburg) bzw. Staatsstraße ST 2054 (Landsberg am Lech - Fürstenfeldbruck).
- für den Radfahrverkehr über die Mischnutzung mit dem MIV. Für Fußgänger steht von Mammendorf ab dem Feldweg östlich des Kieswerkes (ca. 225 m Entfernung) bzw. von Nassenhausen ab dem Geh- und Radweg (ca. 290 m Entfernung) nur die Mischnutzung auf der Nassenhausener Straße zur Verfügung.
- für den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestellen „Mammendorf, Espenstraße“ bzw. „Pfarrkirche“ in ca. 1.180 m Entfernung (839 Tegernbach ü. Hörbach - Mittelstetten), 822 (Mammendorf S – FFB S), 889 (Althegnenberg - Oberschweinbach) bzw. 8800 das Ruf-Taxi

Die Fahrbahnbreite der Nassenhausener Straße beträgt ca. 5,5 m bis ca. 6,4 m, wobei keine Trennung der Verkehrsarten vorhanden ist. Verkehrsrechtlich ist die außerhalb der geschlossenen Ortschaft zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h zulässig. Im Bereich der westlichen Ausfahrten wurde eine Beschränkung auf 80 km/h bzw. 60 km/h (als Geschwindigkeitstrichter) angeordnet.

¹⁴ Formblatt vom 08.03.2024 im Rahmen des Verfahrens zur 34. Änderung des FNP nach § 4 Abs. 1 BauGB

¹⁵ LRA FFB Baugenehmigungs-Bescheid, Az: 22 A1 6024 ku, BV-Nr. 2021-0542 vom 16.02.2023, Auflage Nr. 3 Satz 2: „Der Betrieb des Bürogebäudes mit Lager- Maschinen und Waschhalle einschl. dem zugehörigen Fahrverkehr und zugehörigen Verladetätigkeiten im Freien ist nur werktags in der Zeit von 6.00 bis 22.00 zulässig.“

¹⁶ Schreiben vom 21.09.2012 im Rahmen des Verfahrens zur 4. Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kugelbichl“ nach § 4 Abs. 1 BauGB, Az: 21-610-11/6-907 bzw. 21-610-10/3 28.FNP-Änd. Mammendorf

¹⁷ Mit Vertretern der unteren Naturschutzbehörde, der Herstellerfirma, der Gemeinde und der Architekten

2.8. Wärmeplan

Da die Umsetzungspflicht zur Wärmeplanung für die Gemeinde Mammendorf am 30.06.2028 endet (§ 4 Abs. Satz 1 Nr. 2 WPG¹⁸), liegt noch kein wirksamer Wärmeplan nach § 23 WPG vor. Damit kann er auch keine Rechtswirkung auf Abwägungsentscheidungen (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WPG) bei der Aufstellung des Bebauungsplans oder einen Belang des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7g BauGB) darstellen. Eine öffentliche Auslegung¹⁹ der kommunalen Wärmeplanung²⁰ fand bereits statt, die für den Geltungsbereich keine Aussagen enthält.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN**3.1. Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstentum 2017 (RES)**

Bei der räumlichen Entwicklungsstrategie handelt es sich um eine informelle Planung des Landkreises unter Beteiligung der Verwaltung der Gemeinde Mammendorf. Da diese Strategie nicht vom Gemeinderat beschlossen wurde, handelt es sich um kein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine beschlossene sonstige städtebauliche Planung (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 11 BauGB). So stellt der Strategieplan FFB 2040 im Geltungsbereich als Ausgangslage „Sport-/Freizeit-/Erholungsflächen, Grünflächen“ vorgegeben.

3.2. Gemeindliche Pläne**3.2.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 26.06.1981 wurde von der Regierung von Oberbayern²¹ genehmigt. Seitdem wurde der Flächennutzungsplan 35-mal²² geändert und 11-mal berichtigt. Daneben befinden sich die 36. Änderung „Gewerbegebiet Aicher Straße“²³, 37. Änderung „Nannhofen Nord-Ost“²⁴ und die 40. Änderung „Erweiterung Gewerbegebiet – Kugelbichl“²⁵ im Verfahren. Für ein weiteres Änderungsverfahren wurde der Aufstellungsbeschluss²⁶ gefasst.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich im Erweiterungsbereich als „Fläche für die Forstwirtschaft“ (entsprechend § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9b BauGB¹⁹⁸⁶) dar.

Durch 34. Änderung des Flächennutzungsplans (festgestellte Fassung vom 10.12.2024) wird der Erweiterungsbereich als ein „Sondergebiet Kranverleih-Lagerplatz“ und eine „Grünfläche“ mit Zweckbestimmung Trenn-/Ortsrandeingrünung dargestellt. Für den Änderungsbereich wird ein „Sondergebiet Kranverleih“ (30. Änderung) dargestellt.

Umgeben wird der Geltungsbereich:

- im Norden, seit der 11. Änderung, als „Nassenhausener Straße“ als „Private Grünfläche mit Wasserflächen bzw. Ortsrandeingrünung“,
- im Osten, seit der 30. Änderung, als „Sondergebiet Kranverleih“ und
- im Westen durch „Fläche für die Forstwirtschaft“.

Im südlichen Anschluss, außerhalb des Gemeindegebietes, stellt der Flächennutzungsplan von Adelshofen eine „Fläche für die Forstwirtschaft“ dar.

3.2.2. Landschaftsplan

Die Gemeinde Mammendorf besitzt seit Oktober 2002 einen Landschaftsplan²⁷.

Der Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich als Bestand „Nadelwald“ dar.

3.2.3. Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich (Fl.-Nr. 3889T) gilt der Bebauungsplan „Sondergebiet Kranverleih - Bauhof“ i.d.F. vom 04.06.2019. Dieser trifft für den im Geltungsbereich vorhandenen Teil (Fl.-Nr. 3889) folgende Regelungen:

- Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges „Sondergebiet Kranverleih“ festgesetzt.

¹⁸ WPG – Wärmeplanungsgesetz: Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze, i.d.F. vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394, in Kraft seit 01.01.2024)

¹⁹ vom 03.02.2026 - 03.03.2026

²⁰ Steinbacher Consult Beratende Ingenieure, Kommunale Wärmeplanung Gemeinde Mammendorf, Abschlussbericht, Projekt-Nr. 125169 – Entwurf vom Januar 2026

²¹ Bescheid vom 11.03.1981 Nr. 420-6101 FFB 16-1/80

²² 1. bis 19. Änderung, 21. bis 34. beziehungsweise 38. und 39. Änderung

²³ 36. Änderung „Gewerbegebiet Aicher Straße“, Entwurf vom 30.07.2024

²⁴ 37. Änderung „Nannhofen Nordost“, Vorentwurf vom 09.09.2025

²⁵ 40. Änderung „Erweiterung Gewerbegebiet – Kugelbichl“, festgestellte Fassung vom 18.11.2025

²⁶ 35. Änderung „Grundschule“, Aufstellungsbeschluss vom 01.07.2022

²⁷ Jörg Jessacher, Landschaftsarchitekt BDLA, Längenmoos, 19.11.2002

- Das Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ_{1990/2017}) von 0,80 (ohne zuzüglich der gesetzlichen Überschreitungsregelung für Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO_{1990/2017}) festgesetzt, Die Baumassenzahl (BMZ) von 3,80 und die Höhe der baulichen Anlagen (HbA) mit höchstens 16,0 m, wobei Werks-Krananlagen zum Heben und zum seitlichen Versetzen von Kranteilen auf dem Lagerplatz explizit zugelassen werden.
- Als Grünordnung wird durch Planzeichen eine 3 m tiefe Anpflanzungsfestsetzung (einreihige Strauchpflanzung/Waldmantel) getroffen.
- In Bezug auf den Artenschutz werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur in Form eines temporären Amphibienzaunes bzw. einer dauerhaften Amphibienleit- und -schutzeinrichtung mit einem eines 0,5 m hohen Sockels getroffen.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt außerhalb des Änderungsbereiches (4 m tiefen Streifen) und wird durch flächige Baugrenzen bestimmt.

Darüber hinaus gilt für das gesamte Gemeindegebiet, damit auch für Geltungsbereich, der einfache Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“ i.d.F. vom 28.07.2020.

3.2.4. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Gemeinde Mammendorf hat folgende örtliche Bauvorschriften bzw. Satzungen erlassen:

- Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben vom 22.09.1994.
- Satzung der Gemeinde Mammendorf über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 27.01.2021.

3.3. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Erweiterungsbereich ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen, wobei der Änderungsbereich qualifiziert beplant ist (§ 30 Abs. 1 BauGB).

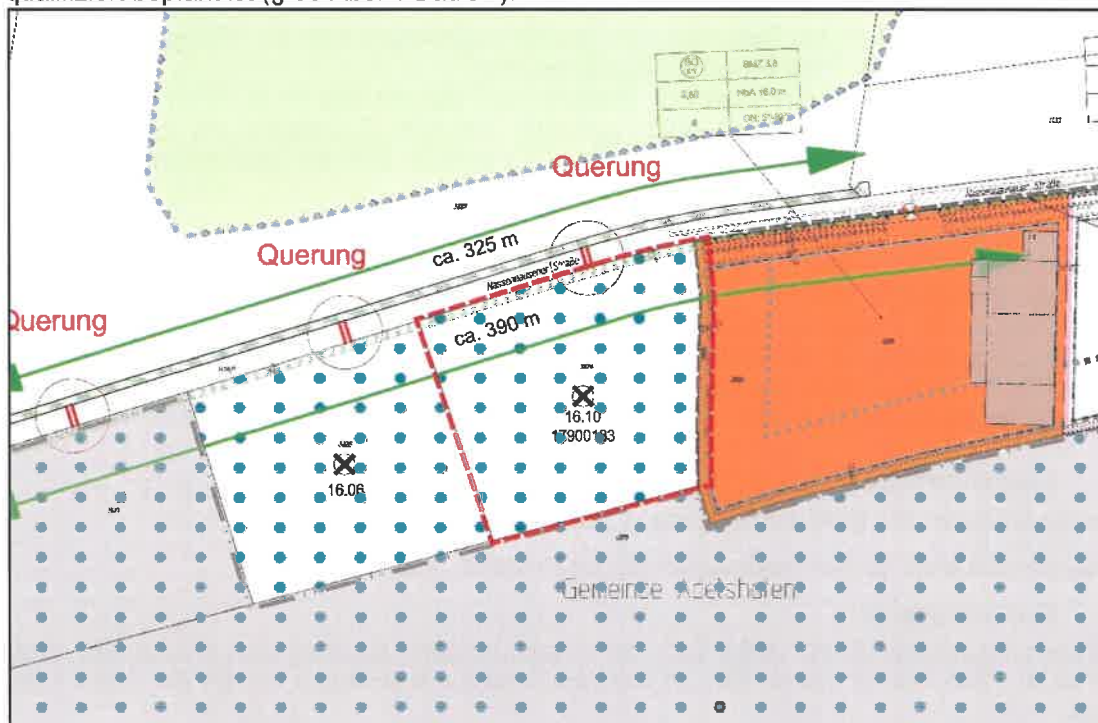


Abb. 3: Planungsrecht, rot: Geltungsbereich, orange: Sondergebiet Kranverleih (Bebauungsplan „Sondergebiet Kranverleih - Bauhof“), grünblaue Punkte: Waldfläche, grünschraffiert: Ökokontofläche (Ersatz/Ausgleich), X: Altlastenverdachtsfläche, Grün mit Pfeilen: vorgesehene Gesamtlänge des Amphibienleit- und Schutzsystems, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/1.000)

3.4. Weitere Rechtsvorschriften

3.4.1. Denkmalschutz

Gemäß des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege²⁸ sind innerhalb des Geltungsbereichs bzw. in näherem Umfeld keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden. So befinden sich die nächsten Bodendenkmäler:

- D-1-7732-0037, östlich in ca. 475 m Entfernung
Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Bolehmen nicht hergestellt.
- D-1-7732-0023, nordöstlich in ca. 470 m Entfernung
Siedlung der späten Bronze- oder der frühen Urnenfelderzeit. Bolehmen nicht hergestellt.

3.4.2. Wasserrecht

Gemäß des Datenabrufs im Bayernatlas²⁹ liegt der Geltungsbereich nicht in einem amtlich festgesetzten "Überschwemmungsgebiet".

Ferner liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserentstehungsgebieten vor.

3.4.3. Naturschutzrecht

Gemäß des Datenabrufs beim Bayernatlas³⁰ bzw. Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz³¹ sind keine Schutzgebiete des Naturschutzes, wie Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Natura-2000-Gebiete und Naturparke innerhalb des Geltungsbereichs und/oder im Umfeld kartiert.

3.4.4. Wiederherstellungsverordnung

Die am 18.08.2024 in Kraft getretene europäische Verordnung zur Wiederherstellung der Natur³² gilt unmittelbar in den Mitgliedsstaaten, somit auch auf der kommunalen Ebene. Unter der Federführung des Bundesministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUKN) müssen bis 2026 Wiederherstellungspläne erarbeitet werden. Mit Unterstützung des Bundesamtes für Naturschutz³³ wurde im August 2025 eine bundeseinheitliche Empfehlung zur Abgrenzung städtischer Ökosysteme – darunter Stadtzentren, städtische Räume und durchschnittliche Ortslagen – erstellt.

In der Empfehlung wurde die Gemeinde Mammendorf nicht kartiert. Daher wird sie gemäß DEGURBA³⁴ als „ländliches Gebiet“ eingestuft, was zur Folge hat, dass kein städtisches Ökosystem (Art. 14 Abs. 4 WVO) vorhanden ist.

3.4.5. Rekultivierung

Für den Geltungsbereich wurde nach Bescheid³⁵ ein Abbau in Abbauabschnitten mit Abbaueiträumen sowie die Rekultivierung genehmigt. Dabei wurde die Fl.-Nr. 3924 ein Abbau mit Sicherheitsabständen (Ziffern 5.1 und 5.2 des Bescheides) dem von 10 m nach Norden (Nassenhausener Straße) und jeweils 5 m nach Osten (Fl.-Nr. 3911, Betriebsgrundstück Kranverleih) bzw. Süden (Fl.-Nr. 1573) festgelegt und dem dritten Abbauabschnitt (bis 30.11.1990 Nr. 1.1.4 des Bescheides) zugeordnet. Die Verfüllung durfte nur mit unverdächtigem, nicht grundwassergefährdendem Material (z.B. Rotlagen, Abraum, Baustellenaushub etc.) verwendet werden, wobei Abfälle aller Art (z.B. Bauschutt, Straßenaufbruch, pflanzliche Abfälle etc.) nicht verfüllt werden durften (Ziffern 6.2.1 und 6.2.2 des Bescheides). Die Verfüllung, Planierung und Humusierung war bis 30.05.1992 und die Bepflanzung bis 30.11.1992 umzusetzen (Ziffer 6.5 des Bescheides). Als Rekultivierung war vorgesehen, im Norden den 10 m tiefen bzw. im Osten den 5 m tiefen Sicherheitsabstand mit dem vorhandenen Eichen-Eschenstreifen zu belassen, im Süden den 5 m tiefen Sicherheitsabstand und die aufgefüllte Böschung mit Strauchpflanzungen zu versehen und die verbliebene Auffüllungsfläche mit Erlen und Fichten zu bestücken.

3.4.6. Wald

Beim Geltungsbereich handelt es sich um eine Waldfläche nach dem Waldgesetz. Entsprechend des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) bedarf die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart (Rodung) der Erlaubnis (Art. 9 Abs. 2 Satz 1 BayWaldG). Wenn, wie hier, ein Bebauungsplan (Satzung nach Art. 9 Abs. 8 Satz 1 BayWaldG) erlassen wird, bedarf es jedoch keiner Erlaubnis.

Südlich und westlich des Geltungsbereichs schließt eine Waldfläche nach dem Waldgesetz an. In der Waldfunktionskarte³⁶ wird der westlich an den Geltungsbereich anschließende Wald forstlich als „Privatwald“ und der südlich an den Geltungsbereich anschließende Wald als „Staatwald (BaySF)“ bezeichnet. Die Waldfläche sind nicht mit einer besonderen Bedeutung qualifiziert.

²⁹ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Naturgefahren“, Auswahl „Hochwasser“, Datenabruf: 05/2024

³⁰ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Umwelt“, Auswahl „Natur“, Datenabruf: 05/2024

³¹ www.ifu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm, FIN-Web, Datenabruf: 05/2024

³² „Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24.06.2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869, Wiederherstellungsverordnung“ (WVO), (ABl. L vom 29.07.2024, S. 1)

³³ geodienste.bfn.de/wvo-art8?lang=de, Datenabruf: 08/2025

³⁴ DEGURBA steht für „degree of urbanization“ und nutzt zur Klassifizierung des Verstädterungsgrades der Gemeinde in Rasterzellen von 1 m x 1 km vorliegende Bevölkerungsdaten aus dem jeweils aktuellen Zensus.

³⁵ LRA FFB BaugenehmigungsBescheid BV-Nr. 1425/83 vom 19.06.1986

³⁶ Waldfunktionskartierung: Waldfunktionskarte für den Landkreis Aichach-Friedberg, in Kraft seit 09-2013, Erstellt am 16.10.2013, Datenabruf: 05/2024

4. UMWELTBERICHT

4.1. Einleitung

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

4.1.1. *Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans*

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dazu, in direktem Anschluss an das bestehende, östlich angrenzende Sondergebiet einen zusätzlichen Lagerplatz zu ermöglichen und dadurch den bestehenden Betriebsstandort Kranverleih in vertretbarem Rahmen weiterzuentwickeln und die örtliche Gewerbestruktur zu erhalten und zu stärken. Ferner sollen die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und des Artenschutzes berücksichtigt werden und bestehende Ressourcen (Nassenhausener Straße/Betriebsgrundstück des Kranverleihs) genutzt werden.

4.1.2. *Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ca. 900 m südwestlich des Ortsrandes Mammendorf, südlich der Nassenhausener Straße, westlich des bestehenden Sondergebietes Kranverleih - Bauhof und nördlich angrenzend an die Gemeindegebietsgrenze zu Adelshofen. Der Standort liegt zwar außerhalb des Hauptsiedlungsgebietes von Mammendorf, allerdings innerhalb eines intensiv gewerblich vorbelasteten Gebietes (Bauhof, Wertstoffhof, Gewerbebetrieb Kranverleih, Kieswerk mit Betonsteinwerk und Natursteinhandel).

Für das neu geplante Sondergebiet Kranverleih-Lagerplatz wird eine Fläche von insgesamt 7.710 m² in Anspruch genommen, wobei hiervon bereits 345 m² Fläche durch den rechtsgültigen Bebauungsplan „Sondergebiet Kranverleih - Bauhof“ als sonstiges Sondergebiet Kranverleih-Lagerplatz, überlagert mit Pflanzgebot „Strauchpflanzung/Waldmantel“ festgesetzt ist. Das Sondergebiet überlagernd festgesetzt sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einer Fläche von ca. 165 m² und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Fläche von 965 m².

Die Festsetzungen des Bebauungsplans beinhalten u.a. im Wesentlichen die Art und das Maß der Nutzung sowie die Festlegung der Baugrenzen, Vorgaben bezüglich Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Grünordnung (Amphibienschutz, Eingrünung, Waldrand). Bezüglich detaillierter Erläuterungen zu den getroffenen Festsetzungen wird auf die Ziffer „Planinhalt“ verwiesen.

4.1.3. *Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung*

Als Grundlagen für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden u.a. die allgemeinen Gesetze (z.B. aktueller Stand des BauGB, KSG, BayNatSchG, BNatSchG, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt.

Baugesetzbuch

Das BauGB strebt nach § 1 Abs. 5 BauGB folgende Ziele an:

- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt;
- Sozialgerechte Bodennutzung, die dem Wohl der Allgemeinheit dient unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung;
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen;
- Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung;
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt;
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung;

Des Weiteren sind nach § 1a BauGB die Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung (BNatSchG) zu berücksichtigen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen.

Diese Vorgaben werden bei der vorliegenden Planung durch die Nutzung vorhandener Ressourcen (z. B. Verkehrswegebestand) sowie durch die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung so weit als möglich berücksichtigt. Aufgrund des Flächenbedarfs für die geplante Entwicklung von gewerblichem Bauland ist die Durchführung als Maßnahme der Innenentwicklung nicht möglich. Die Rodung einer ca. 7.365 m² großen Waldfläche kann nicht vermieden werden. Es erfolgt hierfür im räumlich-funktionalen

Umgriff eine flächengleiche Kompensation bzw. ein Waldausgleich (vgl. Ziffer „Klimaschutz bzw. Klimaanpassung“).

Wiederherstellungsverordnung

Vorgaben gemäß Artikel 8 der W-VO:

- Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens (August 2024) bis einschließlich 2030 kein Nettoverlust an Grünflächen und Baumüberschirmung in städtischen Ökosystemgebieten auf nationaler Ebene - mit Ausnahme von städtischen Ökosystemgebieten, in denen der Anteil der städtischen Grünflächen 45 % und der Anteil der städtischen Baumüberschirmung 10 % in „Stadtzentren“ und „Städtischen Räumen“ übersteigt;
- Ab 2031 steigender Trend in Bezug auf die nationale Gesamtfläche städtischer Grünflächen in städtischen Ökosystemgebieten in Bezug auf die Baumüberschirmung in jedem städtischen Ökosystemgebiet bis ein „zufriedenstellendes Niveau“ erreicht ist (Erfassung ab 2031 alle 6 Jahre);

Berücksichtigung: Die Gemeinde Mammendorf liegt nicht innerhalb eines städtischen Ökosystemgebietes gemäß der bundeseinheitlichen Empfehlung (Stand: 08/2025), sondern wird als „Ländliches Gebiet“ eingestuft. Die Vorgaben gemäß Art. 8 W-VO sind für das Planungsgebiet somit nicht einschlägig.

Klimaschutzgesetz

Gemäß dem KSG haben die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Klimaschutzgesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.

Berücksichtigung: Für die Rodung einer ca. 7.365 m² großen Waldfläche erfolgt im räumlich-funktionalen Umgriff eine flächengleiche Kompensation bzw. ein Waldausgleich (vgl. Ziffer „Klimaschutz bzw. Klimaanpassung“).

Landesentwicklungsplan Bayern/Regionalplan München/Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Bezüglich der Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung wird auf die Ziffer „Ziele der Raumordnung“ in der Begründung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans, welche im „Parallelverfahren“ durchgeführt wird, verwiesen.

Berücksichtigung: Von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (hier Darstellung: Fläche für die Forstwirtschaft) und des Landschaftsplanes (hier Darstellung: Nadelwald) wird abgewichen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen eines „Parallelverfahrens“ geändert. Hierbei handelt es sich um die 34. Änderung (vgl. Ziffer „Gemeindliche Pläne“).

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Fürstentum Bruck (Stand 1999):

Der Geltungsbereich befinden sich zwar nicht innerhalb eines Schwerpunktgebietes nach ABSP, liegen jedoch im Bereich einer überregionalen Verbundachse für Feuchtlebensräume mit dem folgenden Ziel:

- Optimierung des Maisach- und Erlbachtals als naturraumübergreifende Verbundachse der Hoch- und Niedermoorstandorte durch Förderung einer naturnahen Auendynamik und -struktur bei Extensivierung der Nutzung und Erhöhung des Grünlandanteils sowie Renaturierung und Pflege der Flachmoore.

Beim Geltungsbereich handelt es sich nicht um einen Hoch- oder Niedermoorstandort. Somit steht der Bebauungsplan der genannten Zielsetzung nicht entgegen.

Für den Geltungsbereich und das angrenzende Waldgebiet ist in der Karte 2.4 „Wälder und Gehölze“ als Entwicklungsziel formuliert:

- Erhaltung und Optimierung naturnaher Waldbestände mit standortheimischer Bestockung durch standortgerechte Verjüngungsverfahren, Förderung des Struktureichtums wie Alt- und Totholz als wichtige Habitatstrukturen sowie breiter Übergangszonen am Rand der Waldflächen;

Berücksichtigung: Diese Ziele werden insbesondere durch die externe, räumlich getrennte Ausgleichsfläche mit den festgelegten Entwicklungszielen berücksichtigt und konkretisiert. Auch innerhalb des Geltungsbereichs selbst wird als Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung ein Waldmantel zur Pflanzung verbindlich festgesetzt.

4.2. Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend sind die Bestandssituation und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt. Bezüglich der Bestandsaufnahme wird ergänzend verwiesen auf die Ziffer „Ausgangssituation“. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es sich beim Geltungsbereich um eine Mischwaldfläche junger bis mittlerer Altersstruktur handelt, auf welcher im Winter 2021/2022 Fällungen durchgeführt wurden, die zu einem stark ausgelichteten Baumbestand führten, wobei auch der Strauchbestand vollständig beseitigt wurde. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt daher unter Zugrundelegung der Bestandssituation im Jahr 2021, bevor die Fällungen durchgeführt wurden.

Weiterhin erfolgt die Beurteilung unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Baurecht. Insgesamt werden dabei sechs Stufen unterschieden: ohne, geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe, hohe Erheblichkeit. Bei der nachstehenden Bewertung sind die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung mitberücksichtigt.

4.2.1. **Schutzgut: Boden und Fläche**

Bestand und Bewertung)

Den natürlichen geologischen Untergrund³⁷ stellen hochwürmeiszeitliche Schmelzwasserschotter mit kiesig, sandigem Untergrund dar.

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern³⁸ handelt es sich beim natürlich anstehenden Bodentyp fast ausschließlich um Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Durch die Bodenschätzung³⁹ liegt keine Einstufung vor, da es sich beim Planungsgebiet um eine Waldfläche handelt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind auf knapp $\frac{1}{4}$ der Fläche aufgefüllte Böden (z.B. Rotlagen, Abraum, Baustellenaushub etc.) vorhanden, da es sich um eine rekultivierte Kiesabbaufläche handelt. Lediglich innerhalb der 5 m bzw. 10 m breiten Sicherheitsabstände ist von einem natürlichen Bodenaufbau auszugehen (vgl. „Rekultivierung“).

Es handelt sich bei der aufgefüllten Fläche um eine kartierte Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer 16.10, welche in der Planzeichnung zum Bebauungsplan als solche nachrichtlich dargestellt wird (vgl. „Altlasten/Altlastenverdachtsfläche“).

Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs und im räumlich-funktionalen Umgriff nicht bekannt (vgl. „Denkmalschutz“).

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Boden** eine **geringe bis mittlere Bedeutung** und für das **Schutzgut Fläche** eine **mittlere Bedeutung**.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es zu einer baulichen Neu-Inanspruchnahme einer insgesamt ca. 7.710 m² großen Fläche. Davon entfallen ca. 5.650 m² auf die ehemalige, wiederverfüllte Kiesgrube und ca. 2.060 m² auf die Sicherheitsabstände mit natürlichem Bodenaufbau (vgl. „Rekultivierung“). 7.365 m² Fläche sind mit Mischwald bestanden, 345 m² Fläche sind durch den rechtsgültigen Bebauungsplan „Sondergebiet Bauhof-Kranverleih“ als Pflanzgebot mit einer einreihigen Strauchpflanzung/Waldmantel festgesetzt. In den Randbereichen, d.h. überwiegend im Bereich der vorgenannten Sicherheitsabstände werden durch den Bebauungsplan ca. 1.130 m² Fläche für Eingrünungs- und Artenschutzmaßnahmen festgelegt.

Im Rahmen der Baumaßnahmen besteht die Gefahr, dass Schadstoffe in den Boden eingetragen werden. Es ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem eventuellen Umgang mit Schadstoffen kein Eintrag in den Untergrund stattfindet.

Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstfeldbruck, Staatl. Abfallrecht abzustimmen.

Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zu einem hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad. Als Folge sind eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) zu erwarten. Um die Beeinträchtigungen zu minimieren, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass für den Abstell-/Lagerplatz wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind. Somit erfolgt eine bodenschonende Befestigung, und die Bodenfunktionen können weitgehend erhalten werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt besteht z.B. bei Unfällen oder Unachtsamkeit die Gefahr, dass Schadstoffe (Öl, Benzin, etc.) in den Untergrund gelangen. Infolge der Nutzung des Abstell-/Lagerplatzes - den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen vorausgesetzt - sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich - insbesondere unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Standortes und der Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung des Abstell-/Lagerplatzes - trotz der

³⁷ BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Umwelt“, Auswahl „Digitale Geologische Karte“ Maßstab 1:25.000, Datenabruf: 04/2024

³⁸ BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Umwelt“, Auswahl „Übersichtsbodenkarte“, Datenabruf: 04/2024

³⁹ BayernAtlas PLUS, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Weitere Daten der BVV“, Auswahl „Bodenschätzung“, Datenabruf: 04/2024

Flächeninanspruchnahme in einer mittleren Größenordnung und des zulässigen hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrades **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Boden und Fläche**.

4.2.2. **Schutzgut: Wasser**

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer:

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Etwa 35 m nördlich befindet sich ein Baggersee (ehem. Nassauskiesung der Fa~~...~~). Ungefähr 400 m östlich verläuft der Erlbach (Fließgewässer 3. Ordnung) in nördlicher Richtung. Es sind kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet, keine Hochwassergefahrenfläche und kein wassersensibler Bereich betroffen und befinden sich auch nicht im räumlich-funktionalen Umgriff.

Grundwasser:

Langjährige Grundwasseruntersuchungen liegen zum derzeitigen Stand nicht vor. Im Hinblick auf die ehem. Nassauskiesungen bzw. bestehenden Baggerseen in der unmittelbaren Umgebung ist von einem mittleren Grundwasserflurabstand (ca. 5 m - 6 m) auszugehen. Wasserschutzgebiete sind im Nahbereich nicht vorhanden bzw. i.V.m. dem Vorhaben nicht betroffen.

Wild abfließendes Wasser/Starkregen:

Aufgrund der nahezu ebenen Lage besteht keine erhöhte Gefahr von wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen. In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten⁴⁰ ist im südöstlichen Eck des Geltungsbereichs ein „potentieller Fließweg bei Starkregen“ mit einer Fläche von ca. 70 m² mit „mäßi- gem Abfluss“ vermerkt.

Sickerfähigkeit

Aufgrund der bestehenden Auffüllungen ist eine im Vergleich zum natürlichen Untergrund eingeschränkte Versickerungsfähigkeit und daher auch eine reduzierte Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag sehr wahrscheinlich. Das Vorkommen von Schichten(grund)wasser ist möglich, insbesondere wenn sich nach Starkniederschlägen Wasser auf ggf. lokal anstehenden undurchlässigen Schichten staut.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Wasser** eine **geringe bis mittlere Bedeutung**.

Auswirkungen und Ergebnis

Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes⁴¹ und des Landratsamtes Fürstenfeldbruck - Sachgebiet Wasserrecht⁴² wurde die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser überprüft und geändert.

Baubedingt besteht v.a. in den Bereichen mit Bodenabtrag, d.h. im Bereich des Abstell-/Lagerplatzes, durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters bzw. des Schichtenwassers. Aufgrund der zulässigen Nutzungen bzw. zur Herstellung des Lagerplatzes sind voraussichtlich temporäre Abgrabungen von voraussichtlich maximal 1 m Tiefe zu erwarten. Somit verbleiben bei einem mittleren Grundwasserstand von ca. 5 m - 6 m während der temporären Bauphase Pufferschichten zum Grundwasser von ca. 4 m - 5 m. Im Rahmen der Baumaßnahmen ist grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem eventuellen Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Unter Berücksichtigung des mittleren Grundwasserflurabstandes und der im Bereich der Auffüllungen sehr wahrscheinlich reduzierten Wasserdurchlässigkeit (im Vergleich zum natürlichen Untergrund) sind Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Anlagebedingt bleibt die Pufferschicht von ca. 5 m - 6 m dauerhaft erhalten, da die wasserdurchlässige Befestigung des Abstell-/Lagerplatzes (z.B. durch eine Kiestragschicht oder wassergebundene Schotterfläche) ebenfalls eine gewisse Pufferfunktion erfüllt. Durch die erfolgende Befestigung des Abstell-/Lagerplatzes wird der Oberflächenabfluss trotz der festgesetzten wasserdurchlässigen Bauweise voraussichtlich vermehrt und beschleunigt. Hierdurch besteht die Gefahr, dass die flächenhafte Grundwasserneubildungsrate insgesamt verringert wird. Von Seiten des Vorhabenträgers/Bauherrn wurde am 15.01.2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf ein „Entwässerungskonzept für anfallendes Oberflächenwasser“ vorgelegt. Dieses sieht eine Kiesfläche vor, die das anfallende Oberflächenwasser im Gefälle zu Sammel-schächten führt und dort verrohrt in Absetzschächte mit Einlauf in eine Rohrrigole (2 m x 2 m x 49,9 m) leitet. Die Rohrrigole befindet sich außerhalb der kartierten Altlastenverdachtsfläche. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass eine vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Gebiet möglich ist. In Bereichen mit hoher Belastungsintensität und damit hoher

⁴⁰ www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm, Datenabruf 04/2024

⁴¹ Schreiben vom 19.08.2024 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁴² Schreiben vom 13.09.2024 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

potenzieller Verschmutzungsgefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser ist die Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend der gültigen Gesetze/Richtlinien (Grundwasserschutz, Altlasten) vorzunehmen. Eine Versiegelung von Flächen ist gemäß der Festsetzung B 6.4 zulässig, falls dies auf Grundlage der gültigen Gesetze/Richtlinien zum Schutz des Grundwassers erforderlich ist.

Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt besteht z.B. bei Unfällen oder Unachtsamkeit die Gefahr, dass Schadstoffe (Öl, Benzin, etc.) in den Untergrund und in das Grundwasser gelangen. Diese potenzielle Gefahr kann bei gewerblichen Nutzungen nie mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Aufgrund des mittleren Grundwasserstandes und der tendenziell geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes aufgrund der bestehenden Auffüllungen werden die **Umweltauswirkungen** - den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen vorausgesetzt - mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

Zusammenfassend ergeben sich im Hinblick auf den mittleren Grundwasserflurabstand, die tendenziell geringe Durchlässigkeit im Bereich der Auffüllungen sowie unter Einbeziehung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (geplante Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers, zulässige Versiegelung bei hoher Belastungsintensität / Verschmutzungsgefahr des Grundwassers) - stets unter Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Schadstoffen - **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Wasser**.

4.2.3. Schutzgut: Klima/Lufthygiene

Bestand und Bewertung

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen ca. 0,77 ha großen Teilbereich eines ca. 42 ha großen Waldgebietes. Der Waldbestand hat Funktionen für die Frischluft-Produktion, Staubfilterung und Wasserspeicherung. Eine besondere Bedeutung für die Frischluft-Versorgung des Siedlungsbestandes von Mammendorf bzw. für das Lokalklima liegt aufgrund der Lage jedoch nicht vor.

Vorbelastungen der lufthygienisch-lokalklimatischen Situation bestehen in Form von Staub- und Abgasimmissionen durch die bestehenden umgebenden Nutzungen (Bauhof, Wertstoffhof, Gewerbebetrieb Kranverleih, Kieswerk mit Betonsteinwerk und Natursteinhandel) und die Nassenhausener Straße.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Klima/Lufthygiene** eine **mittlere Bedeutung**.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt sind temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.) zu erwarten. Im Hinblick auf das Vorhaben und dessen Lage in einem vorbelasteten Bereich sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt büßt das Planungsgebiet auf einer Fläche von ca. 0,737 ha seine Funktion für die Frischluft-Produktion, Staubfilterung und Wasserspeicherung weitgehend ein. Der vorübergehende Waldverlust entspricht einem Anteil von ca. 0,2% der Gesamtwaldfläche von ca. 339 ha im Gemeindegebiet von Mammendorf⁴³. Weiterhin ist durch die Wärmeabstrahlung der befestigten Fläche ist von einer geringfügigen Erhöhung der lokalen Temperatur auszugehen. Beeinträchtigungen in Bezug auf den lokal und überörtlich wirksamen Kaltluft-Abfluss sind aufgrund der Lage und der umgebenden Waldvegetation auszuschließen. Die geplanten Gehölzpflanzungen im Randbereich leisten einen Beitrag zur Minimierung der genannten Auswirkungen durch ihre mittel- bis langfristig wirksame Funktion für die Frischluft-Produktion und Staubfilterung. Als Ausgleich für den Verlust der klimatisch bedeutsamen Waldfunktionen (insbesondere Frischluft-Produktion, Speicherung von Kohlenstoff, Staubfilterung, Wasserspeicherung, Klimaausgleich) wird im räumlich-funktionalen Umgriff auf der externen, räumlich getrennten Ausgleichsfläche ein flächengleicher Waldausgleich bzw. eine „Ersatzaufforstung“ nach BayWaldG erbracht, deren Wirksamkeit mittel- bis langfristig zum Tragen kommen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt ist in Verbindung mit dem Vorhaben insgesamt nicht von einer steigenden Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen (Ziel- und Quellverkehr) auszugehen, da es sich beim Vorhaben um eine Verlagerung und Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebes handelt. So soll der als Zwischenlösung gedachte Standort des Kranverleih am Volksfestplatz in Mammendorf im Gegenzug zur Erweiterung des Standortes an der Nassenhausener Straße aufgegeben werden. Der logistische Aufwand für Maschineneinsatz kann dadurch optimiert und so ein Beitrag zur Minderung des CO₂-Ausstoßes geleistet werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich insbesondere aufgrund des kurz- bis mittelfristigen Verlustes der Waldfunktionen **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Lokalklima/Lufthygiene**.

⁴³ www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online, Thema „Wohnen und Umwelt“, Auswahl „Flächennutzungen“, Datenabruf: 06/2024

4.2.4. Schutzgut: Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt**Bestand und Bewertung**

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Planungsgebietes sind keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- geschützte Flächen/Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG,
- amtlich kartierten Biotope⁴⁴

vorhanden.

Das nächstgelegene nationale und europäische Schutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von rund 2,8 km nordwestlich. Hierbei handelt es sich um das Natur- und Landschaftsschutzgebiet bzw. FFH-Gebiet „Haspelmoor“. Durch das Vorhaben besteht keine Betroffenheit.

Die nächstgelegenen amtlich kartierten Biotope befinden sich in einer Entfernung von 200 m - 230 m südwestlich und südlich (Biotop-Nrn. 7832-0203-001 und -002 - Säume und naturnahe Waldreste nördlich von Pfaffenhofen). Es besteht ebenfalls keine Betroffenheit durch das Vorhaben.

Realnutzung, Grünbestände, Pflanzen

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen ca. 7.365 m² großen Waldbestand. Gemäß der vorliegenden Waldwertermittlung⁴⁵ handelt es sich um einen jungen Fichten-Laubholz-Mischbestand mit folgendem Mischungsgrad: 50% Fichte, 25% Erle, Weide, 15% Bergahorn, Esche und 10% Sonstige (Eiche, Birke, Buche, Feldahorn, Hasel). Das Baumalter liegt zwischen 20 und 60 Jahre, im Schnitt bei 25 Jahren. Einzelne Eichen und Eschen entlang der Straße sind älter, ca. 40 bis 60 Jahre.

Gemäß der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)⁴⁶ waren insbesondere in den Randbereichen zahlreiche mächtige alte Weiden mit Stammdurchmessern bis 1,07 m und hohem ökologischen Wert vorhanden.

Im Winter 2021/2022 wurde der Waldbestand stark ausgelichtet, d. h. sämtliche ältere Bäume wurden gefällt, der Strauchbewuchs vollständig entfernt. „Auf fast zwei Drittel der Fläche scheinen der im Laufe von 25 Jahren natürlich entstandene Unterwuchs und die Bodenstrukturen entfernt worden zu sein“ (Stickroth, 2022). Entlang der Süd- und Westgrenze wurde jeweils ein ca. 3 m - 4 m breiter Schotterweg/Rückgasse neu angelegt. Entlang der Südgrenze wurde ein Wall mit Abraummateriale der Baumfällungen (Wurzelstöcke, etc.) angelegt.

Ökologische Bedeutung des Waldbestandes

Beim Waldbestand handelt es sich um einen Teilabschnitt am nördlichen Rand eines ca. 42 ha großen, zusammenhängenden Waldgebietes, welches in der Gesamtheit überwiegend auf Adelshofener Flur liegt. Direkt nördlich angrenzend an das Planungsgebiet verläuft die Nassenhausener Straße, und wiederum daran angrenzend befinden sich mehrere Baggerseen bzw. Kiesweiher. Somit hat das Planungsgebiet Bedeutung als Teilabschnitt eines Wanderkorridors und ist gleichzeitig ein potenzieller Teil-Sommer-/Winterlebensraum für Amphibien.

Um das Kollisionsrisiko auf der Nassenhausener Straße während der Amphibienwanderzeit zu minimieren, besteht nordseitig der Nassenhausener Straße bereits ein permanentes Amphibienschutz- und -leitsystem mit drei Durchlässen. Dieses befindet sich im südlichen Randbereich der Fl.-Nr. 3887 der Gemarkung Mammendorf, im Übergangsbereich zwischen Uferbegleitgehölz und Straße. Südlich der Nassenhausener Straße wird während der Wanderungszeit vom Bund Naturschutz Bayern e.V., Ortsgruppe Mammendorf, seit vielen Jahren ein temporärer Amphibienschutzzaun errichtet und betreut. Um das bestehende Betriebsgelände des Kranverleihs besteht ein Amphibienschutzzaun, durch welchen das Einwandern der Amphibien in das Betriebsgelände verhindert wird. Hierbei handelt es sich um eine Vermeidungsmaßnahme aus dem seit 2019 rechtsgültigen Bebauungsplan „Sondergebiet Kranverleih - Bauhof“.

Weiterhin hat das Planungsgebiet Bedeutung als Lebensraum für Vögel. Durch die erfolgte Auslichtung des Bestandes mit Fällung zahlreicher Altbäume wurde dessen ökologische Wertigkeit für die Artengruppe der Vögel (Baum- und Gebüschbrüter (Freibrüter)) im Vergleich zum ursprünglichen Zustand erheblich verringert. Durch die Fällung der Altbäume hat das Planungsgebiet seine Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhehabitat für Fledermäuse und Höhlenbrüter der Vögel verloren, da alle ökologisch wertvollen Bäume mit Quartierstrukturen (wie z. B. Höhlen, Risse, abstehende Rinde) beseitigt wurden.

Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

⁴⁴ BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Umwelt“, Auswahl „Natur“, Datenabruf: 04/2024

⁴⁵ Waldwertermittlung für das Grundstück Fl.-Nr. 3924 in der Gemeinde Mammendorf, Gemarkung Mammendorf, Tobias Schäfer, Dipl.-Forsting. (FH), Waltenhofen, 12.08.2021

⁴⁶ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Sondergebiet Kranverleih“, Gmd. Mammendorf, Dipl.-Biologe Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, 18.12.2022

Aufgrund der Bestandssituation und der Bedeutung des Planungsgebietes für die genannten Artengruppen wurde im Vorfeld der 34. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans 1. Änderung und Erweiterung „Sondergebiet Kranverleih-Bauhof“ (Lagerplatz) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Dr. Hermann Stickroth, 18.12.2022). Es wurden insbesondere

- Erhebungen zu den Brutvögeln und Amphibien durchgeführt (Zeitraum von 02.03.2022 bis 29.07.2022),
- die Wirkungen des Vorhabens auf die Tierarten ermittelt,
- der Bestand und die Betroffenheit der Pflanzen- und Tierarten dargelegt,
- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt,
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG geprüft und in diesem Zusammenhang
- Maßnahmen zur
 - Vermeidung,
 - Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF⁴⁷)) i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG,
 - Kompensation zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen⁴⁸) dargelegt.

Die wesentlichen Ergebnisse der saP werden nachfolgend in stark verkürzter Form (*kursiv*) wiedergegeben.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie⁴⁹

Es sind innerhalb des Vorhabenbereiches keine europarechtlich geschützten Pflanzenarten bekannt, und es wurden zu keiner Zeit während der Kartierarbeiten welche festgestellt.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Bei den Erhebungen ergaben sich keine Hinweise auf ein Vorkommen der Haselmaus und auch keine Nachweise. Es gibt keine hinreichenden Gründe, ein Vorkommen oder früheres Vorkommen anzunehmen. Der Biber kommt in den nördlich gelegenen Baggerseen vor, ist als Gewässerart für den Vorhabenbereich jedoch nicht relevant.

Fledermäuse

Da nach den vorgezogenen Fällungen im Winter 2021/2022 keine geeigneten Quartierstrukturen im Vorhabenbereich mehr vorhanden waren, wurde auf eine Erhebung verzichtet. Es wird jedoch von einer Betroffenheit ausgegangen, da in älteren Bäumen mit Stammdurchmessern > 0,30 m, wie sie im Vorhabenbereich vor den Fällungen zahlreich vorhanden waren, regelmäßig geeignete Strukturen für Fledermäuse (wie z. B. Höhlen, Risse, abstehende Rinde) vorkommen.

Reptilien

Es sind innerhalb des Vorhabenbereiches keine europarechtlich geschützten Reptilienarten bekannt. Potenzielle Habitate der Zauneidechse sind nicht vorhanden.

Amphibien

Im Vorhabenbereich sind keine Fortpflanzungslebensräume für Amphibien vorhanden. Das Gebiet ist (Teil-)Wanderkorridor und potenzieller (Teil-)Sommer-/Winterlebensraum für Amphibien.

Als Amphibien-Arten nach Anhang IV der FFH-RL sind im Gebiet der Europäische Laubfrosch und die Wechselkröte bekannt. Der Laubfrosch hat eine Population am benachbarten Baggersee. Der Vorhabenbereich stellt für diese beiden Arten jedoch kein geeignetes Landhabitat dar. Auch eine Bedeutung als Wanderkorridor kann nicht erkannt werden, dafür sind 4 Nachweise in einem Zeitraum von über zwanzig Jahren zu selten.

Weitere naturschutzfachlich relevante Amphibien-Arten

Bei den Arten-Erhebungen im Jahr 2022 nachgewiesen wurden: Erdkröte, Grasfrosch, Teichmolch, Bergmolch. Diese sind auch durch die langjährigen Amphibienschutzmaßnahmen im Gebiet durch den Bund Naturschutz Bayern e.V., Ortsgruppe Mammendorf, bekannt. Es handelt sich um „besonders geschützte“ Arten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)/Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV). Diese Arten sind streng genommen nicht Gegenstand der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP),

⁴⁷ CEF-Maßnahmen: continuous ecological functionality (Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion)

⁴⁸ FCF-Maßnahmen: measures to ensure a favorable conservation status (Maßnahmen zur allgemeinen Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes einer Population)

⁴⁹ FFH-Richtlinie – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

da sie nicht im Anhang IV der FFH-RL aufgeführt sind. Diese national geschützten Arten müssen jedoch im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt werden.

Im Jahr 2022 wurden an den Schutzzäunen 968 Amphibien erfasst, davon 917 Erdkröten, 5 Grasfrösche, 20 Teichmolche und 26 Bergmolche.

Die temporären Amphibienschutzzäune wurden im Rahmen der Erhebungen zur saP im Jahr 2022 in der Weise aufgestellt, dass Erkenntnisse über die Bedeutung des Vorhabenbereiches als Wanderkorridor und Sommerlebensraum im Vergleich zum Gesamtgebiet gewonnen werden konnten, d. h. Zaun entlang der Nassenhausener Straße im Waldbereich (westlich des bestehenden Betriebsgeländes) sowie Umzäunung des gesamten Vorhabenbereiches. Gezählt wurde in drei Abschnitten: westlich des Vorhabenbereiches, im Vorhabenbereich nördlich entlang der Nassenhausener Straße und entlang der Südgrenze.

Beim Vergleich der erfassten Amphibien in den jeweiligen Abschnitten stellte sich heraus, dass der Vorhabenbereich weder eine bevorzugte Wanderroute noch einen bevorzugten Landlebensraum für die Amphibien darstellt. In Zahlen ausgedrückt stellt der Vorhabenbereich für 12% der Amphibien einen Landlebensraum dar. Eine essenzielle Bedeutung als Landlebensraum für eine der Arten lässt sich somit nicht erkennen. Weiterhin scheinen die bereits vorgenommenen Veränderungen im Gebiet nicht so schwerwiegend gewesen zu sein, dass sich diese in den Amphibienvorkommen der gefundenen Amphibienarten widerspiegeln würden.

Da sich im Vorhabenbereich keine Fortpflanzungshabitate befinden, bezieht sich der Schutz nur auf die Wanderkorridore mit ihren relevanten Strukturen. Die Verlängerung des Wanderweges durch das Vorhaben um 80 m oder 150 m ist wegen der teilweise erheblichen Wanderleistungen der Amphibien keine erhebliche Beeinträchtigung. Wegen des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind allgemeine Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.

Vögel

Im Vorhabengebiet wurden 11 Vogelarten - Buchfink, Kohlmeise, Buntspecht, Mäusebussard, Mönchsgrasmücke, Singdrossel, Gartenbaumläufer, Waldkauz, Sperber, Grünfink und Goldhähnchen - nachgewiesen, von denen 6 als Brutvögel (kursiv gedruckt) anzusehen sind.

Im Gesamt-Untersuchungsgebiet wurden 29 - 30 Vogelarten angetroffen. Davon weisen als Brutvögel der Waldlaubsänger einen schlechten Erhaltungszustand, der Stieglitz einen unzureichenden Erhaltungszustand auf. Der Grauschnäpper steht auf der Vorwarnstufe zur Roten Liste Deutschland, der Kleinspecht auf der Vorwarnliste zur Roten Liste Deutschland und Bayern. Alle anderen nachgewiesenen Vögel weisen einen günstigen Erhaltungszustand auf. Das Vorhabengebiet wurde durch die Auslichtung bzw. Fällungen im Winter 2021/2022 stark verändert. Es ist anzunehmen, dass sämtliche im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten auch im Vorhabengebiet hätten vorkommen können.

Als potenziell vorkommende Arten sind der Feldsperling und der Schwarzspecht zu betrachten, da diese beiden mit hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls im Gebiet vorkommen. Der Feldsperling weist einen unzureichenden Erhaltungszustand auf.

Vorbelastungen

Es bestehen Vorbelastungen des Planungsgebietes durch die umgebenden Nutzungen. Im räumlich-funktionalen Umgriff verursachen die Nassenhausener Straße, der Gewerbebetrieb Kranverleih, der Bauhof, der Wertstoffhof sowie der großflächige Kiesabbau, das Betonsteinwerk mit Natursteinhandel Beeinträchtigungen in Form von Zerschneidung, Barrierewirkung, Kollisionsrisiko, Lärm-, Staub- und Schadstoffimmissionen, Erschütterungen sowie optische Störungen (Beleuchtung, Lichtimmissionen).

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Pflanzen** eine **mittlere Bedeutung**, für das **Schutzgut Tiere** eine **mittlere bis hohe Bedeutung**.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt sind temporäre Störungen der näheren Umgebung durch z.B. Baulärm, Erschütterungen, Staubbelastung und optische Störungen (Lichtimmissionen) zu erwarten. Den davon betroffenen Strukturen (Mischwald und Feldheckenstrukturen) kommt insgesamt eine mittlere ökologische Bedeutung zu. Diese baubedingten Störungen wirken sich allerdings nur temporär aus, so dass keine erhebliche und nachhaltige Störung der Arten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten ist. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen ergibt sich keine erhebliche zusätzliche Störung.

Bei Realisierung des Vorhabens kann im Zuge der Baufeldräumung eine Rodung von ca. 7.365 m² Mischwald nicht vermieden werden. Hierbei besteht die Gefahr, dass Entwicklungsformen und/oder Jungtiere von Vögeln (Gehölzbrüter) oder Fledermäuse in Baumquartieren getötet werden. Fällungen, Rodungen, Rückschnitte bzw. „Auf den Stock setzen“ von Gehölzen dürfen daher nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit stattfinden, d.h. ausschließlich von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Weiterhin besteht während der Amphibienwanderung im Frühjahr die Gefahr, dass Amphibien in das Baufeld einwandern und bei Bauarbeiten getötet werden. Es ist daher erforderlich, vor der Laichzeit der Amphibien und vor der Bautätigkeit einen temporären Amphibienzaun um das gesamte Baugrundstück zu errichten, damit die Amphibien nicht in die Baustelle gelangen und getötet werden.

Bei Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung können baubedingte Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) vermieden werden.

Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zu einem Verlust einer ca. 7.635 m² großen Mischwaldfläche junger bis mittlerer Altersstruktur und mittlerer ökologischer Wertigkeit sowie zum Verlust von ca. 345 m² Fläche, welche durch den rechtsgültigen Bebauungsplan „Sondergebiet Kranverleih-Bauhof“ als einreihige Strauchpflanzung/Waldmantel festgesetzt, aber noch nicht realisiert ist.

Die geplanten Gehölzpflanzungen im Randbereich bzw. innerhalb der 1.130 m² umfassenden Flächen für die Eingrünung und für Artenschutzmaßnahmen leisten einen Beitrag zur Minimierung der genannten Auswirkungen durch ihre mittel- bis langfristig wirksame Funktion für die Frischluft-Produktion und Staubfilterung.

Tierartengruppe Vögel und Fledermäuse

Im Winter 2021/2022 wurde der Wald bereits stark ausgelichtet. Hierdurch wurden Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölzbrüter der Vogelarten (Freibrüter- und Höhlenbrüter) sowie der Baum-bewohnenden Fledermäuse beseitigt. Betroffen sind hierbei gefährdete Arten bzw. Arten mit ungünstigem/schlechten Erhaltungszustand (Arten des Anhangs IV der FFH-RL). Da im Vorfeld keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (= CEF-Maßnahmen⁵⁰) durchgeführt wurden und auch nicht mehr durchgeführt werden können, ist gemäß der saP das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt. Es wurden durch die saP Kompensationsmaßnahmen (= FCS-Maßnahmen⁵¹) für den Lebensraumverlust dargelegt, bei deren Durchführung davon ausgegangen werden kann, dass ein günstiger Erhaltungszustand der Populationen gesichert werden kann. So ist für die Waldrodung ein langfristiger Waldausgleich zu schaffen in einem Verhältnis von wenigstens 1:1 durch die Pflanzung eines standortgerechten Laubwaldes mit struktureicher Ausstattung. Weiterhin sind kurzfristig insgesamt 64 Nistkästen und Quartiere für die Höhlenbrüter der Vogelarten und die Fledermäuse in Baumquartieren in den umgebenden Waldbeständen aufzuhängen. Die Quartiere und Nistkästen wurden durch den Bauherrn aufgrund von Lieferschwierigkeiten in zwei Schritten gemäß der Anleitung des Herstellers angebracht.

Bei Durchführung der dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Kompensation (= FCS-Maßnahmen) sind die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Gewährung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt.

Amphibien

Durch den Waldverlust geht zum einen ein Teilbereich eines potenziellen Sommer- und Winterlebensraumes für Amphibien verloren, zum anderen stellt das geplante Sondergebiet Kranverleih-Lagerplatz eine Barriere für die Amphibienwanderung dar. Um erhebliche Beeinträchtigungen der Amphibienpopulationen (hier: insbesondere Erdkröte sowie Grasfrosch, Teichmolch, Bergmolch) zu vermeiden, wurden durch die saP Maßnahmen zur Vermeidung dargelegt. Bei deren Durchführung kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der temporäre Amphibienschutzzaun durch eine stationäre, 0,5 m hohe Amphibienschutz- und -leiteinrichtung entlang der West- und Südgrenze des Sondergebietes und zur Nassenhausener Straße hin zu ersetzen. Weiterhin sind entlang der West- und Südseite des Sondergebietes zum Schutz wandernder Amphibien Quartierstrukturen anzulegen, wobei diese auch für andere Tierarten als Unterschlupf dienen. Abweichend zum Vorschlag aus der saP, den östlichen Tunnel zu verschließen, da er künftig in einer Sackgasse endet, wird auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstentum Fürstentum eine andere Lösung umgesetzt. Anstatt den östlichen Tunnel zu verschließen, soll dieser offen gehalten werden. Die Amphibien sollen innerhalb eines beidseitig durch Sockel geschützten Korridors südseitig entlang der Nassenhausener Straße bis zur westlichen Grenze des Sondergebietes und ab hier in Richtung Süden in den Wald geleitet werden. Somit verlängert sich die Wanderstrecke der Amphibien nur noch um maximal ca. 65 m. Diese Verlängerung der Wanderstrecke wird als nicht erheblich eingestuft. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere insbesondere durch die Erhöhung von Fahrzeugbewegungen i.V.m. Betriebsabläufen und Störungen durch Lärm, Erschütterung, Beleuchtung, etc. zu erwarten. Diese sind jedoch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen nicht erheblich. Um die Auswirkungen auf die Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Beleuchtung so gering als möglich zu halten, werden umfangreiche Festsetzungen zu einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung getroffen.

Für Amphibien sind betriebsbedingt keine erheblichen Gefährdungen zu erwarten - unter der Voraussetzung der Herstellung und Funktionsfähigkeit der permanenten Amphibienschutz- und -leiteinrichtungen.

Betriebsbedingt ist von einer **geringen bis mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

⁵⁰ **CEF-Maßnahme:** engl. continuous ecological functionality-measures, Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion

⁵¹ **FCS-Maßnahme:** engl. favorable conservation status, Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes

⁵² Stellungnahme vom 22.03.2024 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zusammenfassend sind in Verbindung mit dem Vorhaben aufgrund der Bestandssituation, der artenschutzfachlichen Gesamteinschätzung und der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt** zu erwarten.

Bei Umsetzung der dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation (= FCS-Maßnahmen) kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Tierarten durch das Vorhaben nicht geschädigt werden und dass es nicht zu einer nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen der Arten kommt.

4.2.5. Schutzgut: Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Durch seine Lage direkt an der Nassenhausener Straße und im Umfeld intensiver Flächennutzungen weist das Planungsgebiet keine Bedeutung für die direkte Erholung und eine geringe Bedeutung für die indirekte Erholungsnutzung (Landschaftsgenuss/Naturerlebnis/Blick in die freie Landschaft) auf. Auch besteht aufgrund der Entfernung zur Ortschaft Mammendorf bzw. zum nächstgelegenen Wohngebiet keine Funktion als wohnortnaher Erholungsraum. Eine Wegeerschließung der Waldfläche ist nicht vorhanden. Es besteht lediglich eine Einsehbarkeit von Seiten der Nassenhausener Straße.

Weiterhin bestehen Vorbelastungen des Planungsgebietes durch die umgebenden Nutzungen. Im räumlich-funktionalen Umgriff verursachen die Nassenhausener Straße, der Gewerbebetrieb Kranverleih, der Bauhof, der Wertstoffhof sowie der großflächige Kiesabbau, das Betonsteinwerk mit Natursteinhandel Beeinträchtigungen in Form von Zerschneidung, Barrierewirkung, Lärm-, Staub- und Schadstoffimmissionen.

Durch die umgebenden Waldflächen und die bestehenden Grünstrukturen im Randbereich des nördlich gelegenen Baggersees (ehem. Nassauskiesung der Fa. [REDACTED]) besteht eine allseitige und weiträumig wirksame Eingrünung des Planungsgebietes in einer Höhe von 20 m - 25 m.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Mensch (Erholung)** eine **geringe Bedeutung**.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es während der Realisierung der Planung zu einer temporären optischen und akustischen Beeinträchtigung der Landschaft durch Baumaschinen, Baumaterial, Bautätigkeiten, etc. Aufgrund der eingeschränkten Einsehbarkeit und der bestehenden Vorbelastungen im Umfeld sind hierdurch **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingt kommt es zu einer weiteren baulichen und technischen Überprägung der (Erholungs-)Landschaft. Allerdings besitzt die Fläche selbst nur eine geringe Attraktivität und somit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Zur Verringerung der Einsehbarkeit des geplanten Abstell-/Lagerplatzes von Seiten der Nassenhausener Straße ist im Randbereich entlang der Nassenhausener Straße eine dreireihige Gehölzpflanzung (auch mit hochwüchsigen Laubbäumen) verbindlich festgesetzt. In Bezug auf die Fernwirkung wird die Beschränkung der Hakenhöhe der aufgestellten Kräne beibehalten. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für die Erholungsnutzung, der vorhandenen Vorbelastungen sowie der bestehenden und zusätzlich geplanten Eingrünung **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Mensch (Erholung)**.

4.2.6. Schutzgut: Mensch (Immissionsschutz)

Bestand und Bewertung

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von rund 900 m weiter nordöstlich am Ortsrand von Mammendorf. Zwischen dem Siedlungsgefüge von Mammendorf und dem Planungsgebiet befindet sich das Kies- und Betonsteinwerk mit Natursteinhandel der Firmen Selmayr. Innerhalb des östlich angrenzenden Sondergebietes Kranverleih-Bauhof ist eine Betriebsleiterwohnung zulässig und auch realisiert.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)** eine **geringe Bedeutung**.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt ist mit temporären Beeinträchtigungen der direkten Umgebung durch Baulärm und Emissionen des Baustellenverkehrs (z.B. Abgas-, Lärm- und Staubbelastrungen, Erschütterungen) zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Entfernung zum nächstgelegenen Wohngebiet und der Betroffenheit lediglich einer Betriebsleiterwohnung sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten. Die Betriebsleiterwohnung ist dem Betrieb zugeordnet.

Anlage- und betriebsbedingt sind durch den vorhandenen Abstand und die zwischenliegenden Nutzungen zum nächstgelegenen Wohngebiet sowie durch die Betroffenheit lediglich einer Betriebsleiterwohnung ebenfalls **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)**.

4.2.7. **Schutzgut: Landschaft**

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet selbst ist charakterisiert durch eine nahezu ebene Lage und Mischwaldbestand junger bis mittlerer Altersstruktur, welcher im Winter 2021/2022 stark ausgelichtet wurde.

Die Landschaft im direkten Umfeld ist geprägt und vorbelastet durch den großflächigen Kiesabbau mit Grundwasseraufschlüssen, Lagerflächen, hohen Anlagen und Gebäuden zur Kiesaufbereitung, Betonsteinwerk und Natursteinhandel nördlich der Nassenhausener Straße. Dieses Gebiet ist mit Ausnahme des südlichen und südöstlichen Bereiches gut eingegrünt.

Südlich der Nassenhausener Straße und östlich an das Planungsgebiet angrenzend befinden sich der Gewerbebetrieb Kranverleih mit Werkskran und der Bauhof der Gemeinde Mammendorf mit großem Wertstoffhof. Durch die umgebenden Waldflächen und die bestehenden Grünstrukturen im Randbereich des nördlich gelegenen Baggersees (ehem. Nassauskiesung der Fa. [REDACTED]) besteht eine allseitige und weiträumig wirksame Eingrünung des Planungsgebietes in einer Höhe von 20 m - 25 m.

Die Fläche selbst ist nur von Seiten der Nassenhausener Straße einsehbar. Aufgrund des umgebenden Waldgebietes und der Grünstrukturen nördlich der Nassenhausener Straße besteht für das Planungsgebiet nur eine geringe Einsehbarkeit aus kurzer Distanz.

Vorbelastungen des Landschaftsbildes stellen die vorgenannten Gewerbebetriebe und Nutzungen dar. Insbesondere die aufgestellten Kräne mit einer zulässigen Hakenhöhe von maximal 40 m sind von der Ferne gut sichtbar.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Landschaft** eine **geringe Bedeutung**.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es während der Realisierung der Planung zu einer temporären optischen Beeinträchtigung der Landschaft durch Baumaschinen, Baumaterial, Bautätigkeiten, etc. Aufgrund der eingeschränkten Einsehbarkeit und der bestehenden Vorbelastungen im Umfeld sind hierdurch **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zu einer weiteren baulichen und technischen Überprägung der Landschaft. Zur Verringerung der Einsehbarkeit des geplanten Lagerplatzes von Seiten der Nassenhausener Straße ist im Randbereich entlang der Nassenhausener Straße eine dreireihige Gehölzpflanzung (auch mit hochwüchsigen Laubbäumen) verbindlich festgesetzt. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt kommt es zu einer weiteren technischen Überprägung der Landschaft, da die aufgestellten Kräne mit einer zulässigen Hakenhöhe von 40 m die umgebenden Waldflächen überragen und daher eine Fernwirkung aufweisen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind durch die Erweiterung **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Im Gegenzug zur geplanten Erweiterung des Betriebsstandortes an der Nassenhausener Straße soll der als Zwischenlösung gedachte weitere Standort am Volksfestplatz in Mammendorf aufgegeben werden. Somit ist an dieser weitaus sensibleren Stelle am östlichen Ortseingang eine **Entlastung des Orts- und Landschaftsbildes** zu erwarten ist.

Zusammenfassend ergeben sich aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für die Landschaft, der vorhandenen Vorbelastungen sowie der bestehenden und zusätzlich geplanten Eingrünung **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Landschaft**.

4.2.8. **Schutzgut: Kultur- und Sachgüter**

Bestand und Bewertung

Kulturgüter wie Boden- und Baudenkmäler befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes⁵³ und sind aufgrund der Vornutzung des Planungsgebietes als Kiesabbaufäche mit anschließender Wiederverfüllung nicht zu erwarten. Die beiden nächstgelegenen Bodendenkmäler befinden sich in einer Entfernung von ca. 470 m bis 475 m östlich (vgl. Ziffer „Denkmalschutz“).

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Kulturgüter** eine **geringe Bedeutung**.

Sachgüter sind nicht vorhanden. Für den monetären Wert des Waldes liegt eine Waldwertermittlung vor.

⁵³ BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayemAtlas, Thema „Planen und Bauen“, Auswahl „Denkmaldaten“, Datenabruf: 04/2024

Auswirkungen und Ergebnis

Kulturgüter

Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind nach derzeitigem Kenntnisstand - insbesondere aufgrund der Vornutzung des Planungsgebietes als Kiesabbaufläche mit anschließender Wiederverfüllung - Bodendenkmäler nicht vorhanden und nicht betroffen.

→ **Schutzgut Kulturgüter** voraussichtlich **ohne Erheblichkeit**

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, gemäß Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht unterliegen. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Sachgüter

→ **Schutzgut Sachgüter** ohne Erheblichkeit

4.2.9. Wechselwirkungen *zwischen* den Schutzgütern

In Natur und Landschaft bestehen vielseitige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren bzw. zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern.

So bewirkt der Eingriff in das Schutzgut Boden nicht nur eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer- und Filtervermögen. Als Folge von Bodenabtrag ergibt sich auch eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch Eintrag von Schadstoffen.

Durch die geplante Waldrodung und Überbauung mit einem Abstell-/Lagerplatz ist eine technische Überprägung verbunden, welche nachteilige Auswirkungen insbesondere auch auf die Schutzgüter Klima/Lufthygiene, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft hat. In geringem Maße betroffen sind die Schutzgüter Mensch (Erholung und Immissionsschutz).

Durch die Überbauung entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die in den vorherigen Ziffern 4.2.1 bis 4.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen

4.2.10. *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung*

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich als Wald bestehen bleiben, bei Hiebreife geerntet und durch Wiederanpflanzung verjüngt werden. Die in den Ziffern 4.2.1 bis 4.2.9 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Überbauung würden unterbleiben.

Demgegenüber könnte die dringend erforderliche Erweiterung des Gewerbebetriebes Kranverleih nicht verwirklicht werden und die möglichen Synergieeffekte durch die Verringerung der Standorte des Kranverleihs nicht genutzt werden. So soll der als Zwischenlösung gedachte Standort am Volksfestplatz in Mammendorf im Gegenzug zur Erweiterung des Standortes an der Nassenhausener Straße aufgegeben werden. Die Entlastung des Orts- und Landschaftsbildes am Volksfestplatz würde nicht stattfinden.

4.2.11. *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben*

Auf die Ausführungen in Ziffern 4.2.1 bis 4.2.9 wird verwiesen.

4.2.12. *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*

Auf die Ausführungen in Ziffern 4.2.1 bis 4.2.9 wird verwiesen.

4.2.13. *Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen*

Auf die Ausführungen in Ziffern 4.2.1 bis 4.2.9 wird verwiesen.

4.2.14. *Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung*

Baubedingt sind i.V.m. dem Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise können dies z.B. Kies-Sandgemische, Betonsteine u.Ä. sein.

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass durch die zulässigen Nutzungen, wie das Abstellen von Kränen und Baumaschinen oder die Lagerung von Kranteilen keine Abfälle entstehen.

4.2.15. *Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)*

Der Geltungsbereich befindet sich rund 900 m vom nächstgelegenen Wohngebiet entfernt. Aufgrund dieser Entfernung und vor allem aufgrund der Art der geplanten Nutzung (Sondergebiet Kranverleih – Lagerplatz)

bestehen keine direkte Gefährdung und/oder ein erhöhtes bzw. besonderes Risiko für die menschliche Gesundheit. Ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV)⁵⁴ kann ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf die Umwelt und das kulturelle Erbe sind in den Ziffern 4.2.1 bis 4.2.9 beschrieben. Grundsätzlich können Schäden durch Naturgewalten, z.B. Sturm, Hagel, Schneedruck oder Unfälle entstehen. Durch Sturm und Schneedruck können Schäden an den aufgestellten und abgelegten Kränen, Kran-teilen und abgestellten Baumaschinen entstehen, wenn z.B. Bäume aus den angrenzenden Waldflächen oder ein aufgestellter Kran umstürzen. Hierbei ist auch eine Gefährdung von Menschen nicht auszuschließen. Weiterhin können durch Unfälle giftige und/oder wassergefährdende Stoffe (z.B. Mineralöle) in den Untergrund oder das Grundwasser gelangen.

4.2.16. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Weitere Vorhaben sind innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffs des Geltungsbereichs nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant bzw. bekannt. Somit sind diesbezüglich keine kumulativen Wirkungen zu erwarten.

4.2.17. Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Starkniederschläge, Trockenheit zu rechnen.

Der Geltungsbereich befindet sich aufgrund des umgebenden Waldbestandes und der Gehölzstrukturen nördlich der Nassenhausener Straße zwar in einer vergleichsweise gut geschützten Lage in Bezug auf Windeinwirkung. Dennoch oder gerade aufgrund der Waldrandlage kann eine Gefährdung des Sondergebietes Kranverleih-Lagerplatz durch Windwurf und Baumfall bei Stürmen / Orkanen nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der ebenen Lage liegt eine besondere Gefährdung durch Starkregen und Oberflächenabfluss nicht vor. Ebenso besteht aufgrund der bis zu 3 Höhenmeter erhöhten Lage gegenüber dem Erlbach keine besondere Überschwemmungsgefahr.

4.2.18. Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, liegen keine Erkenntnisse zu den geplanten Techniken und Stoffen bei Realisierung des Vorhabens vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Befestigung des Abstell-/Lagerplatzes jeweils in Abhängigkeit der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken hergestellt wird.

4.3. Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch sieht die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG vor. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Die Eingriffsermittlung bzw. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung nach § 1a Abs. 4 BauGB im Umweltbericht (vgl. nachfolgende „Ausgleichsbedarf“ sowie „Zuordnung Ausgleichsbedarf“).

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs können gemäß dem Leitfaden⁵⁵, Tabelle 2.2, bestimmte verbindlich festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt und der ermittelte Ausgleichsbedarf durch einen „Planungsfaktor“ reduziert werden.

4.3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes und von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nachfolgende gesamtplanerische und grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

Schutzgut Boden und Wasser

- Befestigte Flächen ohne besondere Ansprüche an Boden- und Grundwasserschutz sind in wasser-durchlässigem Material (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenpflaster, etc.) auszuführen;

Schutzgut Arten und Lebensräume/Landschaftsbild/Erholung

- Errichtung eines temporären Amphibienzaunes um das Baugrundstück bis zur Beendigung der Bau-maßnahmen zur Vermeidung von Tötungen von Amphibien; (saP M-1, Festsetzung im Bebauungs-plan)

⁵⁴ "Störfall-Verordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

⁵⁵ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Land-schaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden", 12/2021

- Errichtung dauerhafter stationärer Sockel (Amphibienschutz- und -leiteinrichtung) in bestimmten Randbereichen des Planungsgebietes; (saP M-2, Festsetzung im Bebauungsplan)
- Schaffung von Quartierstrukturen und Versteckmöglichkeiten in bestimmten Randbereichen des Planungsgebietes; (saP M-3, Festsetzung im Bebauungsplan); diese dienen neben den Amphibien auch anderen Tierartengruppen
- Eingrünung des Planungsgebietes durch Pflanzgebote unter Verwendung standortgerechter, einheimischer und gebietseigener Laubgehölze entsprechend der Pflanzenliste in den Artenlisten Gehölzen durch Text; (Festsetzung im Bebauungsplan)
- Zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur frühzeitigen Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes; (Festsetzung im Bebauungsplan)
- Bauzeitenregelung zur Durchführung von Fällungen, Rodungen, Rückschnitten bzw. „Auf den Stock setzen“ von Gehölzen in der Zeit von 01.10 bis 28/29.02.; (saP M-9, Vermerk bzw. nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan)
- Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichem Licht für die Außenbeleuchtung; (saP M-5 bis M-8, Festsetzung im Bebauungsplan)
- Die Maßnahme zur Vermeidung M-4 aus der saP wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstenfeldbruck⁵⁶ ersetzt. Anstatt den östlichen Tunnel zu verschließen, wird dieser offengehalten und die Amphibien innerhalb eines beidseitig durch Sockel geschützten Korridors entlang der Nassenhausener Straße in Richtung Wald geleitet. Somit verlängert sich die Wanderstrecke der Amphibien nur um maximal ca. 65 m (Festsetzung im Bebauungsplan).

Aufgrund der Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde⁵⁷, der höheren Naturschutzbehörde⁵⁸ sowie des Bund Naturschutz Bayern e.V.⁵⁹ wurden weitere Vermerke und nachrichtliche Übernahmen zum Artenschutz aufgenommen.

- Innenseitige Überstiegshilfen am temporären Amphibienschutzzaun; (Satzung des BBP Festsetzung)
- Bauzeitenregelungen für die Entfernung von Wurzelstöcken, die Beseitigung von Laub-/Asthaufen sowie den Oberbodenabtrag; (Vermerk bzw. nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan)
- Verbot von Nacharbeiten; (Vermerk bzw. nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan)
- Bereitstellung einer Ökologischen Baubegleitung; (Vermerk bzw. nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan)
- Anzeigepflicht Baubeginn und Baufertigstellung; (Vermerk bzw. nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan)
- Pflege und Instandhaltung der Amphibienschutz- und Leiteinrichtungen; (Vermerk bzw. nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan)
- Abnahme der insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung durch einen Lichtsachverständigen; (Vermerk bzw. nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan)

4.3.2. **Ausgleichsbedarf**

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der gültige (neue) Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung⁶⁰ herangezogen und ist ausführlich in der nachstehenden Tabelle Eingriffsbilanzierung/Ermittlung Ausgleichsbedarf dokumentiert.

Die Eingriffsbilanzierung ist ausführlich in der nachstehenden Tabelle Eingriffsbilanzierung/Ermittlung Ausgleichsbedarf dokumentiert.

Die Eingriffsschwere bzw. der Beeinträchtigungsfaktor ergeben sich aus dem festgesetzten Maß der vorgesehenen baulichen Entwicklung. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Diese ist im Bebauungsplan für das geplante Sondergebiet mit 0,80 festgesetzt und darf nicht überschritten werden (Kappungsgrenze).

Der Planungsfaktor, d.h. die anrechenbaren Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wird entsprechend der aufgeführten Fallbeispiele 2 und 3 im angewendeten Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sowie entsprechend der gängigen Praxis festgelegt. Bei insgesamt vier verschiedenen festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung ergibt sich bei durchschnittlich jeweils 5% Planungsfaktor je Maßnahme ein Gesamt-Planungsfaktor von 20%. Die Artenschutzmaßnahme „Amphibienleitsystem“, welche der Erhaltung und Sicherung des Amphibien-Wanderweges dient, wird beim

⁵⁶ Stellungnahme vom 22.03.2024 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

⁵⁷ Stellungnahme vom 12.09.2024 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁵⁸ Stellungnahme vom 12.09.2024 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁵⁹ Schreiben vom 13.09.2024 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁶⁰ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden" (Fassung Dezember 2021)

Planungsfaktor nicht angesetzt, da die Beeinträchtigung des Amphibien-Wanderweges nicht zusätzlich bei der Eingriffsermittlung bilanziert wurde.

Somit ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf** von insgesamt **32.434 Wertpunkten** nach BayKompV⁶¹.

Bezeichnung	Fläche in m ²	Bewertung (WP)	Festsetzung im Bebauungsplan	GRZ / Eingriffs-schwere	Ausgleichs-bedarf (WP)
Nicht standortgerechter Laubmischwald auf potenziellem Buchenwaldstandort, mittlere Ausprägung BNT L 712	3.682	8	Sondergebiet Kranverleih	0,8	23.565
Nadelholzforst auf potenziellem Buchenwaldstandort, junge Ausprägung BNT N 721	3.683	5	Sondergebiet Kranverleih	0,8	14.732
Pflanzgebot Einreihige Strauchpflanzung/Waldmantel Änderungsbereich SO Kranverleih-Bauhof BNT W 12	312	9	Sondergebiet Kranverleih	0,8	2.246
Pflanzgebot Einreihige Strauchpflanzung/Waldmantel Änderungsbereich SO Kranverleih BNT W 12	33	9	Pflanzbindung Pflanzgebot Eingrünung Waldmantel	-	-
Zwischensumme	7.710				40.543 WP

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Eingrünung Sondergebiet durch Pflanzgebot auf Privatgrund	Einbindung des Sondergebietes in die umgebende Landschaft	Festsetzung Satzung des BBP durch Planzeichnung und Text Ziffern B 5.1.1, B 5.1.2, B 6.1 und B 6.2
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen für verschiedene Tierartengruppen (z.B. Einbringen von Wurzelstöcken, Altholz, Steinschüttung)	Eingriff wird teilweise vermieden	Festsetzung Satzung Ziffern B 5.1.1, B 5.1.2,
Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung/ Leuchtmittel mit warmweißen Farben	Eingriff wird teilweise vermieden	Festsetzung Satzung Ziffer 5.4 Vermerk Ziffer C 3.11.2 Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	Erhalt der Grundwasserneubildungsrate	Festsetzung Satzung Ziffer B 6.4

Summe max. 20%	hier: abzüglich 20%	8.109 WP
Summe Ausgleichsbedarf		32.434 WP

Tab. 1: Eingriffsbilanzierung/Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Hinblick auf die gegenteilige Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde⁶² bei der Wahl der Planungsfaktoren hat die Gemeinde in der Gemeinderatssitzung vom 17.03.2026 folgenden Beschluss gefasst:

„Die Gemeinde erkennt nicht die Belange des Naturschutzes, hier in Form einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, ist aber der Auffassung, dass durch 1. die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, 2. die zusätzlich im städtebaulichen Vertrag geregelten, dem Artenschutz dienenden Maßnahmen sowie 3. die flächengleiche, naturnah zu entwickelnde Ersatzaufforstungs- und baurechtliche Ausgleichsfläche den naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belangen in ausreichendem Maße Rechnung getragen und ein Kompromiss geschaffen wird. Im Hinblick auf die gegenteilige Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde bei der Wahl der Planungsfaktoren (uNB 9%, Gemeinde 20%) erkennt die Gemeinde nicht die Belange

⁶¹ Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 07.08.2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

⁶² Stellungnahme vom 05.02.2026 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

des Naturschutzes, stellt diese aber gegenüber den Belangen der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur, einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB), und der Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) zurück.

Mit der Schaffung eines naturnahen Waldes im Vergleich zum vorhandenen 50%-Fichten-Laubholz-Mischbestand und den umfassenden Maßnahmen zum Amphibienschutz wird in Summe ein ausreichender Kompromiss gesehen. Die Gemeinde hält an der Planung fest.“

Die Einstufung des Waldbestandes erfolgte in Anlehnung an die Ergebnisse der vorliegenden Waldwertermittlung. Durch diese wurde ein ca. 50%-iger Nadelholzanteil mit einem Durchschnittsalter von ca. 25 Jahren und ein ca. 50%-iger Laubholzanteil mit einem Alter bis zu 60 Jahren ermittelt.

Bewertung der abiotischen Schutzgüter

Die Einstufung der abiotischen Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) erfolgt entsprechend der Listen 1a und 1b des Leitfadens mit überwiegend **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Wald)
Wasser	Gebiet mit hohem intakten Grundflurwasserstand
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet am Ortsrand/Waldrand
Landschaftsbild	Teilbereich eines Waldgebietes

Für die abiotischen Schutzgüter ergeben sich durch das Vorhaben Eingriffe, die jedoch durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (vgl. Ziffer „Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung“) und den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt sind. Ein ergänzender Ausgleichsbedarf ist nicht erforderlich.

Die Bedeutung der Waldfläche für den Artenschutz als Amphibienwanderungsachse/potenzieller Sommer- und Winterlebensraum wurde durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere bereits berücksichtigt, so dass sich durch die geplante Überbauung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Vernetzungsfunktion ergeben und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände somit vermieden werden können.

4.3.3. Ausgleichsumfang

angenommener Ausgangszustand nach der BNT-Liste				Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
Maßnahme Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
1	G 211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	L 113	Artenreicher Eichen-Hainbuchen-Laubmischwald	14*	4.285	14-6-3* = 5	21.425
2	G 211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	L 513	Bachauenwald	14*	1.400	14-6-3* = 5	7.000
3	G 211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	W 12	Gestuftter Waldmantel	9	830	9-6 = 3	2.490
4	G 211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	K 132	Artenreicher Krautsaum	8	665	8-6 = 2	1.330
5	A 11	Acker intensiv	2	K 132	Artenreicher Krautsaum	8	185	8-2 = 6	1.110
Gesamt							7.365		33.355

Tab. 2: Ermittlung Ausgleichsumfang, Teilfläche Fl.-Nr. 146/2, Gemarkung Pfaffenhofen, Gemeinde Jensenwang, * Abzug wegen time-lag

In obiger Tabelle wird der Ausgangszustand, die Aufwertung der Ausgleichsfläche und die Ermittlung des Ausgleichsumfanges nachvollziehbar aufgelistet und dargestellt.

4.3.4. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (Waldausgleich)

Die Fläche und die Maßnahmen zum Ausgleich⁶³ werden extern, räumlich getrennt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146/2, Gemarkung Pfaffenhofen (Gemeinde Jesenwang) erbracht. Die Fl.-Nr. 146/2 in der Gemarkung Pfaffenhofen, Gemeinde Jesenwang, umfasst eine Fläche von rund 7.365 m². Die Abmessung beträgt etwa 180 Meter in der Länge und durchschnittlich rund 40 Meter in der Breite. Das Gelände fällt von Osten mit einer Höhe von circa 540,0 m ü.NHN nach Westen auf etwa 539,5 m ü.NHN ab. Dort verläuft der Erlbach, ein Gewässer 3. Ordnung (Gewässerkennzahl 164442), der, sofern er nicht trockengefallen ist, nach Norden fließt.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesenwang i.d.F. 25.05.1988 ist das Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Entwurf des Landschaftsplans vom Oktober 2002 wird es ebenfalls als „landwirtschaftliche Nutzfläche (Bestand/Planung)“ ausgewiesen. Umgeben wird es im Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesenwang im Süden durch „Fläche für die Landwirtschaft“ und im Westen durch „Bachlauf“, darüber hinaus durch „Fläche für die Forstwirtschaft“ (Wald). Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mammendorf stellt im Norden eine „Fläche für die Landwirtschaft“ und im Osten zunächst einen schmalen Streifen als „Fläche für die Landwirtschaft“, darüber hinaus eine „Fläche für die Forstwirtschaft“ dar.

Das Grundstück liegt überwiegend in einem wassersensiblen Bereich. Nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG ist es verboten, Flächen in einem Mindestabstand von fünf Metern zur Uferlinie garten- oder ackerbaulich zu nutzen. Diese Flächen werden als Gewässerrandstreifen bezeichnet. In der bundeseinheitlichen Empfehlung zur Abgrenzung städtischer Ökosysteme ist die Gemeinde Jesenwang nicht erfasst. Daher wird sie gemäß DEGURBA⁶⁴ als „ländliches Gebiet“ eingestuft, mit der Folge, dass kein städtisches Ökosystem (Art. 14 Abs. 4 W-VO) vorliegt.

Das Grundstück wird bisher landwirtschaftlich zum allergrößten Teil als Grünland genutzt und gemäß dem Bayerischen Kulturlandschaftsprogramm (KULAP) mit „Mahdzeitpunkt nicht vor dem 15. Juni“ bewirtschaftet. Aus diesem Grunde wurde in fachlicher Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Fürstenfeldbruck Anfang Juni 2025 vor der 1. Mahd eine Kartierung durchgeführt und festgestellt, dass das Grünland als „Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland“ einzustufen ist und dass kein Schutzstatus nach Art. 23 BayNatSchG (Arten- und strukturreiches Dauergrünland) vorliegt. Ein schmaler Streifen im Süden des Grundstücks wird intensiv als Acker genutzt.

- Im Norden grenzt es an die Flurstücknummer 1148 (Gemarkung Mammendorf), auf der sich eine Öko-kontofläche (Ausgleich/Ersatz Nr. 189857) befindet. Diese Fläche ist dem Eingriff des Bebauungsplans „Schulzentrum am Tulpenfeld“ der Stadt Fürstenfeldbruck⁶⁵ zugeordnet und hat als Entwicklungsziel die Biotoptypen „K - Ufersaum, Saum, Ruderal- und Staudenflur“ sowie „R - Röhricht und Großseggenried“.
- Im Osten liegt das Flurstück 1149 (Gemarkung Mammendorf), auf dem das kartierte Biotop „ehemalige Kiesgrube nördlich Pfaffenhofen“ (7832-0204-001) mit Waldbestand verzeichnet ist.
- Im Süden befindet sich auf dem Flurstück 146 (Gemarkung Pfaffenhofen, Gemeinde Jesenwang) eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.
- Im Westen verläuft zunächst der Erlbach (Flurstück 58, Gemarkung Pfaffenhofen), anschließend der Waldweg (Flurstück 62, Gemarkung Pfaffenhofen) und schließlich eine Waldfläche (Flurstück 70, Gemarkung Pfaffenhofen), die zum etwa 42 Hektar großen Waldgebiet gehört.

Die Ausgleichsfläche übernimmt eine Dreifachfunktion. So wird auf dieser der Ausgleichsbedarf nach BauGB (§ 1a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG), die Kompensationsmaßnahme K-1 aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie die erforderliche „Ersatzaufforstung“ nach BayWaldG erbracht. Es wird ein Waldausgleich im Verhältnis 1:1 zur Waldrodung erbracht. Beim bauplanungsrechtlichen Ausgleichsumfang wird ein Wertpunkte-Überschuss von rund 920 Wertpunkten nach BayKompV⁶⁶ (Ausgleichsumfang 33.355 WP - Ausgleichsbedarf 32.434 WP) erzielt.

Die Fläche zum Ausgleich wird dem Eingriff durch das Sondergebiet Kranverleih-Lagerplatz zu 100 % zugeordnet.

⁶³ Funktion auch als „Ersatzaufforstung“ nach BayWaldG und als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme K-1 (= FCS-Maßnahme) gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

⁶⁴ DEGURBA steht für „degree of urbanization“ und nutzt zur Klassifizierung des Verstärkungsgrades der Gemeinde in Rasterzellen von 1 m x 1 km vorliegende Bevölkerungsdaten aus dem jeweils aktuellen Zensus.

⁶⁵ Stadt Fürstenfeldbruck, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „Schulzentrum am Tulpenfeld“ i.d.F. vom 30.6.2006

⁶⁶ Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 07.08.2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

Für die Aufforstung des nicht forstlich genutzten Grundstücks (Fl.-Nr. 146/2) stellt der Bauherr einen Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Erstaufforstung gemäß Art. 16 Abs. 1 BayWaldG beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck.



Als Maßnahmen werden auf der Fläche die Entwicklungsziele Artenreicher Eichen-Hainbuchen-Laubmischwald (BNT L113⁶⁷), Bachauenwald (BNT L513⁶⁸), gestufter Waldrand (BNT W12⁶⁹) und artenreicher Saum (BNT 132⁷⁰) sowie zusätzlich eine strukturreiche Ausstattung durch die Entwicklung von Biotopbäumen und Totholz festgelegt.

Die potenziell natürliche Vegetation innerhalb der Fläche stellt der Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald⁷¹ dar. Das Entwicklungsziel „Artenreicher Eichen-Hainbuchen-Laubmischwald“ weicht von der potenziell natürlichen Vegetation ab, da ein Eichen-Hainbuchen-Wald ökologisch sehr wertvoll und optimal klimastabil ist. Weiterhin kommt dieser Waldtyp mit der Kahlfäche wesentlich besser zurecht als eine Anpflanzung mit überwiegend Rotbuchen. Entlang des Erlbachs soll ein „Bachauenwald“ entwickelt werden.

- 67 Biotop-/Nutzungstyp **L113** „Artenreicher Eichen-Hainbuchen-Laubmischwald“ nach Biotopwertliste zur Anwen-
68 dung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 28.02.2014
69 Biotop-/Nutzungstyp **L513** „Quellrinnen, Bach- und Flussauenwälder“ nach Biotopwertliste zur Anwendung der
70 Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 28.02.2014
71 Biotop-/Nutzungstyp **W12** „Gestuffer Waldmantel“ nach Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kom-
pensationsverordnung (BayKompV), Stand: 28.02.2014
Biotop-/Nutzungstyp **K132** „Artenreiche Säume und Staudenfluren“ frischer bis mäßig trockener Standorte
nach Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand:
28.02.2014
Fachinformationssystem Natur FIS-Natur Online (FIN-Web): Thema „Vegetation, Naturräume“, Auswahl „Po-
tenzielle natürliche Vegetation“. Datenabruf 04/2024

Die nördlich angrenzende Ökokontofläche (Ausgleich/Ersatz Nr. 189857) wurde dahingehend berücksichtigt, dass auf der Nordseite des geplanten Laubmischwaldes ein ca. 22 m breiter gestufter Waldrand mit Strauchpflanzung und Krautsaum angeordnet wird, um eine Verschattung der Ökokontofläche möglichst zu vermeiden.

4.3.5. *Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes der Populationen der Tierarten*

Durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurden zur Kompensation für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zur Wahrung des Erhaltungszustandes der Populationen der Tierarten insgesamt vier Kompensationsmaßnahmen K-1 bis K-4 (= FCS-Maßnahmen) festgelegt.

K-1: Schaffung eines Laubwaldes mit standortgemäßer Artenzusammensetzung und natürlicher Waldstruktur im Verhältnis von wenigstens 1:1 zum Waldverlust mit Entwicklung von 10 Biotopbäumen und Aufbau von Totholzvorrat (wenigstens 30 m³/ha);

→siehe vorstehende Ziffer „Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (Waldausgleich)“

K-2: Anbringen von

- 3 Großraumquartieren für Fledermäuse,
- 10 Flachkästen für Fledermäuse,
- 10 Rundkästen für Fledermäuse,
- 10 Kästen aus Naturstämmen;

K-3: Anbringen von 31 Nistkästen unterschiedlicher Bauart und Lochgrößen für Höhlenbrüter der Vogelarten;

K-4: Wartung der Ersatzquartiere (Reinigung, ggf. Ersatz) in einem zweijährigen Turnus gesichert über mindestens 15 Jahre;

Diese Maßnahmen können nur außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in den umgebenden Waldbereichen durchgeführt werden und sollen daher durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert werden.

Die Quartiere und Nistkästen wurden durch den Bauherrn aufgrund von Lieferschwierigkeiten in zwei Schritten gemäß der Anleitung des Herstellers angebracht. Die ökologische Baubegleitung überprüft und dokumentiert dies im Rahmen des im städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) vereinbarten Vorgehens.

4.4. *Anderweitige Planungsmöglichkeiten*

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und aufgrund der Art des Vorhabens sind grundlegende Planungsalternativen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht ersichtlich und wurden bereits auf der Ebene der Standortentscheidung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans abgearbeitet.

So wird der Erweiterungsbedarf des Kranverleihs von der Gemeinde als plausibel und erforderlich gesehen und auf Grund der Tatsache, dass räumlich getrennte Außenlager einer erhöhten Logistik (Personal und Maschineneinsatz) bedürfen sowie einem erhöhten Risiko für Diebstahl und Beschädigungen ausgesetzt sind, drängt sich ein räumlicher Anschluss an den bestehenden Gewerbestandort auf.

Eine Komplettverlagerung des Gewerbebetriebs Kranverleih mit seinen neu errichteten Gebäuden⁷² erscheint gerade wegen der im Eigentum stehenden ausreichenden Erweiterungsflächen am Standort „Nassenausener Straße“ unsinnig. Abgesehen davon ist eine Verlagerung an einen anderen Standort mangels geeigneter Grundstücke nicht möglich und könnte nur durch eine Neuausweisung oder Betriebsabsiedlung in eine andere Gemeinde befriedigt werden.

4.5. *Zusätzliche Angaben*

4.5.1. *Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken*

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst. Für die Abhandlung der Eingriffsregelung nach Baurecht bzw. zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden" (Fassung vom Dezember 2021) herangezogen. Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch die Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, wie z. B. UmweltAtlas und FisNatur, sowie des Bayer. Staatsministeriums für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat, BayernAtlas PLUS, dar. Weiterhin wurden die Ergebnisse aus den vorliegenden Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Waldwertermittlung) mitberücksichtigt.

⁷²

Bauantrag vom 22.06.2021, BV-Nr. 2021-0542, LRA FFB, Bescheid Az.: 22 A1 6024 ku vom 16.02.2023

Kenntnislücken bestehen insbesondere zu den Ursachen der verstärkten Amphibienwanderung ab dem Frühjahr 2018 aus dem Waldgebiet in Richtung Südosten (Jesenwanger Straße). Gemäß den Feststellungen in der saP kann über die Gründe nur spekuliert werden.

Nachweislich des Digitalen Orthophotos (DOP 06.05.2018) war der überwiegende Teil der ehemaligen Wiese auf Fl.-Nr. 3889 während der Amphibienwanderzeit im Frühjahr 2018 weder baulich genutzt noch abgetragen. Lediglich ein schmaler Streifen der Wiese im östlichen Abschnitt, der durch die Baugenehmigung eines Lagerplatzes abgedeckt war, war abgeschoben. Somit stand ein Großteil der Wiese im Frühjahr 2018 in einer Breite von mindestens 80 m und insgesamt ein Wanderkorridor von mindestens 340 m Breite für die Amphibienwanderung in Richtung Norden zum Laichgewässer zur Verfügung, während im selben Jahr 600 Erdkröten an der Jesenwanger Straße gefunden wurden. Die Gemeinde sieht aus diesem Grund keinen nachweisbaren bzw. zwangsläufigen Zusammenhang der verstärkten Amphibienwanderung in Richtung Südosten (Jesenwanger Straße) ab dem Jahr 2018 mit der Realisierung des bestehenden Sondergebietes Kranverleih.

Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Weiterhin wird auf die Inhalte der „Referenzliste der Quellen“ verwiesen.

Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über das Planungsgebiet - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das Planungsgebiet übertragen.

4.5.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeinde Mammendorf zu. Die Gemeinde wird dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.

Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

- Spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens ist zu überprüfen, ob die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund durchgeführt wurden. Im negativen Fall sind diese Maßnahmen mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern.
- Spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des 0,50 m hohen Sockels (Amphibienschutz- und -leiteinrichtung) ist während der Amphibienwanderung im Frühjahr eine einmalige Funktionskontrolle durchzuführen.

4.5.3. Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dazu, in direktem Anschluss an das bestehende, östlich angrenzende Sondergebiet einen zusätzlichen Abstell-/Lagerplatz zu ermöglichen und dadurch den bestehenden Betriebsstandort in vertretbarem Rahmen weiterzuentwickeln und die örtliche Gewerbestruktur zu erhalten und zu stärken. Ferner sollen die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und des Artenschutzes berücksichtigt werden und bestehende Ressourcen (Nassenhausener Straße) genutzt werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 7.710 m² und befindet sich rund 900 m südwestlich von Mammendorf, direkt südlich angrenzend an die Nassenhausener Straße.

Für den Geltungsbereich liegt bezüglich der Durchführung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine grundlegenden Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung vor. Das Vorhaben wird nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher im „Parallelverfahren“ geändert. Es handelt sich um die 34. Änderung.

Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die Planung bzw. infolge der Realisierung des Vorhabens insbesondere gegenüber dem Schutzgut Pflanzen und Tiere/biologische Vielfalt durch den kurzfristigen Waldverlust mit Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitat für Vögel, Fledermäuse und Amphibien Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten sind. Gegenüber den Schutzgütern Boden und Fläche, Wasser, Klima/Lufthygiene und Landschaftsbild sind Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Als Beispiele sind zu nennen Bodenbefestigung und Überformung, Gefahr der Grundwasserverschmutzung, bauliche und technische Überprägung der Landschaft.

Die Schutzgüter Wasser, Mensch (Erholung und Immissionsschutz) sind nur in geringem Maße betroffen. Eine Betroffenheit von Bodendenkmälern besteht voraussichtlich nicht, Sachgüter sind nicht betroffen.

Der Eingriff kann durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung minimiert werden. Hierzu zählen u.a. die Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, zur qualitätsvollen Eingrünung und spezielle Artenschutzmaßnahmen, insbesondere für Amphibien. Darüber hinaus werden

bestimmte Maßnahmen zum Artenschutz, die nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt werden können, durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB rechtlich gesichert.

Die verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden auf einer externen, räumlich getrennten Ausgleichsfläche ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche übernimmt eine Dreifachfunktion, indem auf dieser der Ausgleichsbedarf nach BauGB (§ 1a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG), die Kompensationsmaßnahme K-1 aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie der erforderliche Waldausgleich („Ersatzaufforstung“) nach BayWaldG im Verhältnis 1:1 zur Waldrodung erbracht werden.

Bei Umsetzung der festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten und bei Umsetzung der festgelegten Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) wird der Erhaltungszustand der Populationen der Baum- und Gebüschbrüter /Höhlenbrüter sowie der Fledermäuse nicht nachhaltig verschlechtert.

Im Rahmen des Monitorings ist spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme des Abstell-/Lagerplatzes eine Kontrolle der Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund durchzuführen. Spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der 0,5 m hohen Sockel (Amphibienschutz- und -leiteinrichtung) ist während der Amphibienwanderung im Frühjahr eine einmalige Funktionskontrolle durchzuführen. Zudem sollte in geeigneten zeitlichen Abständen das Entwicklungsziel der externen, räumlich getrennten Ausgleichsfläche kontrolliert werden.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Beurteilung der Umweltauswirkungen noch einmal zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden und Fläche	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	gering - mittel
Wasser	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	gering - mittel
Lokalklima/ Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering - mittel
Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt	geringe - mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	mittel
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Immissionsschutz)	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	gering - mittel
Kulturgüter	vsl. nicht betroffen	vsl. nicht betroffen	vsl. nicht betroffen	vsl. nicht betroffen
Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Gesamt				gering - mittel

Tab. 3: Beurteilung der Umweltauswirkungen

4.5.4. Referenzliste der Quellen

- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Fürstenfeldbruck, Stand 1999
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. 2025 S. 637)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. 2025 S. 254),
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. 2025 S. 667) und § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. 2025 S. 699)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potenziell natürliche Vegetation in Bayern, FIN-Web-Abfrage 04/2024
- Bayerisches Landesamt für Statistik: www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online, Thema „Wohnen und Umwelt“, Auswahl „Flächennutzungen“, Datenabruf: 06/2024
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und

- BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, Online Abfrage 04/2024 zu verschiedenen Themen, u.a. Übersichtsbodenkarte, Bodenschätzung, Naturgefahren, Biotopkartierung, Schutzgebiete, Denkmaldaten
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz/Landesamt für Umwelt (LfU): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) mit Stand 28.02.2014/31.03.2014 und zugehörige Arbeitshilfe mit Stand vom Juli 2014
 - Bayerisches Landesamt für Umwelt/Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
 - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden", 12/2021
 - Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3905)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
 - Dr. Stickroth, Hermann (Dipl.-Biologe): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Sondergebiet Kranverleih“, Gmd. Mammendorf, Augsburg, 18.12.2022
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Mammendorf: Stand 12.12.2017 (30. Änderung, Bauhof/Sondergebiet, genehmigt mit Bescheiden vom 10.04.2018 bzw. 14.05.2018)
 - Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) vom 22.05.2002 (BGBl. I S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 414 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
 - Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
 - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)
 - Schäfer, Tobias (Dipl.-Forsting. (FH)): Waldwertermittlung für das Grundstück Fl.-Nr. 3924 in der Gemeinde Mammendorf, Gemarkung Mammendorf, Waltenhofen, 12.08.2021
 - "Störfall-Verordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

5. PLANERISCHE KONZEPTION

5.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Das städtebauliche Konzept schreibt das bisherige Konzept des Kranverleihs mit der „Theaterbühne“ fort. Das Sondergebiet Kranverleih-Lagerplatz befindet sich ebenso auf der Szenenfläche, welche von Osten kommend vom Betriebsgebäude des Kranverleih in der Höhe abgestuft wird. Als Kulisse/Hintergrund fungiert der südlich und westlich vorhandene Wald, wobei die straßenbegleitende Eingrünung den Hauptvorhang darstellt und so die bauliche Entwicklung im Außenbereich kaschiert. Der Werkskran interpretiert das Bühnenhaus neu und überragt als Obermaschinerie die Bühnenfläche.

Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die bestehende Betriebszufahrt des Gewerbebetriebes Kranverleih und darüber hinaus über die bestehende Ortsverbindungsstraße (Nassenhausener Straße). Für die Radfahrer erfolgt die Erschließung über die Mischnutzung mit dem motorisierten Verkehr und dem der Fußgänger.

5.2. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept trägt weiterhin sowohl zur optischen als auch zur ökologischen Gestaltung und Aufwertung des Betriebsstandortes Kranverleih (Theaterbühne) bei.

Entlang des bestehenden Waldrandes an der westlichen und südlichen Planungsgebietsgrenze (Kulisse) wird ein arten- und blütenreicher Waldmantel als Abstands- und Pufferfläche im regelmäßigen Wechsel mit Quartierstrukturen für Amphibien und andere Tierartengruppen angelegt. Hierdurch wird auch Bezug zum Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)⁷³ genommen, welches als Ziel die Schaffung breiter Übergangszonen am Rand der Waldflächen formuliert.

Die geplante Eingrünung mit einer dreireihigen Gehölzpflanzung südlich der Nassenhausener Straße (Hauptvorhang) sorgt für eine Eingrünung und Einbindung der abgestellten Kräne, Kranteile und Baumaschinen in die Landschaft.

Auf eine Durchgrünung des Sondergebietes Kranverleih-Lagerfläche (Szenenfläche) wird aus betrieblichen/technischen Gründen verzichtet.

⁷³ Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Fürstentumbruck, Stand 1999

5.3. Technische Versorgung

Die technische Versorgung ist aufgrund der Nutzung als Abstell-/Lagerplatz nur eingeschränkt erforderlich:

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Cerveteristraße 2, Fürstenfeldbruck erfolgen, das bereits den Gewerbebetrieb Kranverleih versorgt.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Mammendorf, wobei ein zusätzlicher Wasseranschluss nicht für notwendig gesehen wird.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird über die Trinkwasserversorgung sichergestellt.
Vor dem Betriebsgebäude in der Nassenhausener Straße HsNr. 3 befindet sich ein Unterflurhydrant, aus dem eine Wassermenge von mindestens 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden entnommen werden kann. Sollte ein zusätzlicher Löschwasserbedarf erforderlich sein, kann dieser aus den umliegenden Gewässern entnommen werden. Das Gewässer „Am Hart“ ist vor Ort als Löschwasserentnahmestelle ausgeschildert.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen, wobei ein zusätzlicher Telefonanschluss nicht für notwendig gesehen wird.

5.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Gemeinde Mammendorf, wobei ein zusätzlicher Abwasserkanal nicht für notwendig gesehen wird.
- Die Entsorgung des gesammelten unverschmutzten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Betriebsgrundstücken oberflächlich über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) oder bei eingeschränkten Verhältnissen über unterirdische Anlagen (Rigolen oder Rohrrigolen).
Von Seiten des Bauherrn wurde am 15.01.2025 ein „Entwässerungskonzept für anfallendes Oberflächenwasser“ vorgelegt. Dieses sieht für den Abstell-/Lagerplatz eine Kiesfläche vor, die das anfallende Oberflächenwasser im Gefälle zu Sammelschächten führt und dort verrohrt in Absetzschächte mit Einlauf in eine Rohrrigole (2 Meter x 2 Meter auf 49,9 Meter Länge) leitet. Die Rohrrigole befindet sich außerhalb der kartierten Altlastenverdachtsfläche.
Sollte jedoch aufgrund anderer Rechtsvorschriften eine Vollversiegelung notwendig sein, kann auf das Versickerungskonzept des bestehenden Betriebsgebäudes mit Sickerschächten gem. ATV-DVWK-A 138 mit Sickerpackungen aufgebaut werden.
- Die Entsorgung des Hausmülls erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb. Da kein Hausmüll anfällt, ist ein zusätzlicher Bedarf nicht nötig.

5.5. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. Das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Mammendorf befindet sich an in ca. 1,6 km Entfernung an der Augsburgs Straße Nr. 52. Aktuell ist dort auch ein Hubrettungsfahrzeug des Landkreises stationiert. So ermöglicht die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) liegen nicht vor. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar.

Nachdem die Baugrundstückstiefen größer als 50 m betragen, müssen auf den Baugrundstücken, bei denen Gebäude mit mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Flächen für die Feuerwehr⁷⁴ (z.B. Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) berücksichtigt werden. Da der Erweiterungsbereich zum Abstellen-/Lagern dient, sind keine Gebäude/Bauwerke zulässig, folglich werden weitere Anforderungen im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

6. PLANINHALT

6.1. Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet Kranverleih-Lagerplatz

Das „Sondergebiet Kranverleih-Lagerplatz“ dient dem Abstellen und Lagern für den Kranverleih. Hierdurch soll der vorhandene Lagerplatz (Fl.-Nr. 3889) als Bestandteil des Gewerbebetriebes Kranverleihs vergrößert werden.

So macht die Gemeinde von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO Gebrauch. Demnach sind als sonstiges Sondergebiet solche Gebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dabei vor, da ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den Baugebieten geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Dabei ist nicht auf die

⁷⁴ DIN 14090: „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, Ausgabe 2024-02, Beuth Verlag Berlin

einzelnen in bestimmten Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen abzustellen, sondern auf die jeweils in Abs. 1 der Baugebietsvorschriften geregelte allgemeine Zweckbestimmung, also auf das „Wesen“ des jeweiligen Gebietes.⁷⁵

Dies wird wie folgt begründet:

- das Baugebiet ist für die bestimmte Nutzung des Kranverleihs zu reservieren⁷⁶,
- die spezielle monostrukturelle Nutzung als Sondergebiet Kranverleih-Lagerplatz zu ermöglichen und
- die Einhaltung der Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB⁷⁷ zu gewährleisten.

Planungsrechtlich beschreibt Lagern das Ablegen, die Abstellung von Kränen, Kranteilen, Baumaschinen Anhängern, Auflegern und dergleichen für eine begrenzte Zeit. Sinn des Ablagerns ist also, Gegenstände (Wirtschaftsgüter) zeitlich begrenzt aufzuheben. Nachdem der Lagerplatz in direktem Bezug zum Gewerbebetrieb des Kranverleihs steht, handelt es sich hier um einen unselbständigen Lagerplatz als Bestandteil des Gewerbebetriebes. Ferner wird die Errichtung einer Werks-Krananlage zum Heben und zum seitlichen Versetzen von Kranteilen auf dem Lagerplatz weiterhin explizit zugelassen. Wobei die Errichtung von Gebäuden nicht zulässig ist.

Da es sich um einen Abstell-/Lagerplatz handelt, werden sämtliche Werbeanlagen ausgeschlossen. Die im Bebauungsplan „Sondergebiet Kranverleih-Bauhoff“ zur Auffindbarkeit an der Nassenhausener Straße und zur Adressbildung zulässigen Werbeanlagen werden als ausreichend angesehen. Werbeanlagen sind eine Unterart gewerblicher Nutzungen und stellen einen eigenständigen Anlagentyp dar. So werden Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) ausgeschlossen, da sie aufgrund der peripheren Lage am Waldrand durch Häufungen von Fremdwerbungen zu einer Störung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Ebenso werden für den zu erweiternden Betriebe diese ausgeschlossen, sodass keine Werbeanlagen am Ort der Leistung (Eigenwerbung) zulässig sind.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ).

6.2.1. Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend. Die Größe der Grundfläche wird mit dem relativen Maß (für die Hauptanlage bestimmt) der Grundflächenzahl festgesetzt. Dabei wird entsprechend dem Ziel des Bebauungsplans (Sondergebiet Kranverleih-Lagerplatz), wie bereits im östlich gelegenen Sondergebiet Kranverleih der Höchstwert gewählt.

Dabei wird der Orientierungswert für „Gewerbegebiet“ (§ 17 Abs. 1 BauNVO mit GRZ 0,8) mit einer GRZ von 0,8 vollständig ausgenutzt.

Die Gemeinde erachtet das Nutzungsmaß unter Berücksichtigung der Funktionen als Kranlagerplatz für notwendig.

6.2.2. Versiegelte Fläche

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die prozentuale Überschreitung der Grundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch die festgesetzte GRZ von 0,80 wird bereits die Kappungsgrenze von 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) erreicht, sodass keine 50 % Überschreitungsmöglichkeit erfolgen kann.

Da in der BauNVO i.d.F vom 03.07.2023 eine neue Regelung (§ 19 Abs. 5 BauNVO) beschlossen wurde, die für Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie eine Überschreitung der Kappungsgrenze (Gesamtgrundflächenzahl) von 0,8 zulässt. Damit kann als Abweichung im Sinne von Art. 63 BayBO eine Grundflächenzahl von 1,0 („Vollversiegelung“) erreicht werden. Diese ist nicht das Ziel der Gemeinde für ein ländlichen Gewerbegebietes. Aus diesem Grund wird der § 19 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

6.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung von einem großzügigen Bauteppich durch Baugrenzen.

Durch diese Regelung wird klargestellt, dass Flächen für Stellplätze (K-Rad, PKW, LKW mit Auflieger) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

⁷⁵ BVerwG, U. v. 29.09.1978 - 4 C 30.76, BRS 33 Nr. 11

⁷⁶ In Umkehrung BVerwG, Beschlüsse vom 11.05.1999 - 4 BN 15.99 - und vom 25.04.2002 - 4 BN 20.02

⁷⁷ Ziele der Raumordnung, hier Ziel LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedlung - Anbindegebot

6.4. Örtliche Verkehrsflächen

Da die Nassenhausener Straße als Ortsverbindungsstraße bereits vorhanden ist, wird lediglich die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Damit sind die Voraussetzungen für den qualifizierten Bebauungsplan vorhanden.

Um die Leistungsfähigkeit der Ortsverbindungsstraße nicht weiter zu reduzieren, wird für das Sondergebiet Kranverleih-Lagerplatz der Bereich der straßenseitigen Grundstücksgrenze für Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, da die Erschließung über den bestehenden Gewerbebetrieb des Kranverleihs erfolgt. Dies wurde über den im östlich angrenzenden Bebauungsplan „Sondergebiet Kranverleih-Bauhof“ festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereich bestimmt.

6.5. Bauliche Gestaltung als örtliche Bauvorschrift

Zur Einfügung der baulichen Anlagen in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung (wie Einfriedungen und Geländemodellierung) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und ermöglichen dem Bauwerber einen hohen Gestaltungsfreiraum.

6.5.1. Einfriedungen

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten und den Sicherheitsbedürfnissen an dem abgelegenen Standort gerecht zu werden, werden Regelungen zur Art (offene Einfriedung) und Höhe (2 m) der Einfriedungen getroffen. Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt, also durchsichtig ist. Dabei wird die genehmigungsfreie Vorgabe der BayBO (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7c BayBO) und deren Begrifflichkeit aufgegriffen.

Aufgrund der durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung⁷⁸ festgestellten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist es erforderlich, eine Sonderregelung für einen Sockel zu schaffen.

6.5.2. Geländeänderungen

Um die Geländeänderungen an das Nachbargelände, die Nassenhausener Straße und das bestehende Gelände anzupassen, werden flach geneigte Böschungen festgesetzt.

6.5.3. Verhältnis zur Gestaltungssatzung

Der Bebauungsplan verweist auf die „Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben“ vom 22.09.2004. Diese gilt insoweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft (§ 1 Nr. 3 der Satzung). Da keine Gebäude errichtet werden sind keine abweichenden Regelungen erforderlich.

6.6. Zahl der Stellplätze als örtliche Bauvorschrift

Gemäß Anlage Nr. 9.2 zur GaStellV⁷⁹ ist für Lagerräume je 100 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte ein Stellplatz notwendig. Bei einem Bauland von 7.710 m² ergeben sich bis 6.168 m² Nutzfläche ca. 62 notwendige Stellplätze. Aufgrund der Tatsache, dass für die verwirklichte Nutzung des Gewerbebetriebes des Kranverleihs 37 Stellplätze⁸⁰ errichtet werden müssen, wobei zusätzlich zwei Besucherstellplätze nachgewiesen wurden und nachdem ein Teil des Stellplatznachweises über die Zahl der Mitarbeiter (des Betriebsgebäudes) berechnet wurde, sieht die Gemeinde für den neuen Abstell-/Lagerplatz kein Erfordernis, weitere Stellplätze festzusetzen. Damit weicht die Gemeinde von der GaStellV ab.

6.7. Zuordnungsfestsetzung

Der Ausgleich für den Eingriff in Geltungsbereich wird auf einer externen privaten, räumlich getrennten Fläche zum Ausgleich (Fl.-Nr. 146/2, Gemarkung Pfaffenhofen, Gemeinde Jesenwang) erbracht. Die Fläche zum Ausgleich wird dem Eingriff durch das Sondergebiet Kranverleih-Lagerplatz zu 100 % zugeordnet.

6.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Vom Dipl.-Biologen Dr. Hermann Stickroth wurden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung insgesamt 9 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorgeschlagen. Soweit diese nach § 9 BauGB im Bebauungsplan festsetzbar sind, wurden diese in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Nicht festsetzbare Maßnahmen wurden in die Vermerke und nachrichtliche

⁷⁸ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Sondergebiet Kranverleih“, Gmd. Mammendorf, Dipl.-Biologe Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, 18.12.2022

⁷⁹ GaStellV: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 29.11.2023 (GVBl. S. 639)

⁸⁰ LRA FFB Baugenehmigungs-Bescheid, Az: 22 A1 6024 ku, BV-Nr. 2021-0542 vom 16.02.2023, Auflage Nr. 1 Satz

Übernahmen durch Text übernommen. Die Maßnahmen sind nachfolgend inhaltlich entsprechend, jedoch verkürzt wiedergegeben.

- M-1 Errichtung eines temporären Amphibienzaunes um das Baugrundstück bis zur Beendigung der Bau-
maßnahmen zur Vermeidung von Tötungen von Amphibien → Festsetzung im Bebauungsplan
- M-2 Errichtung dauerhafter stationärer, 0,5 m hoher Sockel an den Waldseiten sowie zur Nassenhausener
Straße; → Festsetzung im Bebauungsplan
Durch die 0,5 m hohen Sockel, welche als Amphibienschutz- und -leiteinrichtung dienen, sollen eine
Einwanderung von Amphibien in das Sondergebiet und Tötungen dauerhaft vermieden werden. Um
eine Funktionsfähigkeit der Sockel sicherzustellen sind unter B 5.3 wichtige Details zur Ausführung
festgesetzt. Darüber hinaus enthält die Satzung des BBPs Festsetzungen zur Eingrünung des Pla-
nungsgebietes. So ist entlang der Nassenhausener Straße eine dreireihige Gehölzpflanzung u.a. mit
hochwüchsigen Laubbäumen festgesetzt, um eine landschaftliche Einbindung des Sondergebietes
Kranverleih-Lagerfläche sicherzustellen. Weiterhin sind jeweils entlang der westlichen und südlichen
Grenze einreihige Strauchpflanzungen im Wechsel mit Quartierstrukturen für Amphibien (und andere
Tierartengruppen) festgesetzt, durch welche ein gestufter Waldmantel und Übergang zur Waldfläche
gestaltet wird. Somit entsteht zum einen ein optisch qualitätsvoller Übergang zwischen Bauflächen
und Hochwald, zum anderen wird auch dem Artenschutz Rechnung getragen. Weiterhin wird auch
Bezug zum Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)⁸¹ genommen, welches als Ziel die Schaffung
breiter Übergangszonen am Rand der Waldflächen formuliert.
- M-3 Schaffung von Quartierstrukturen und Versteckmöglichkeiten entlang der Süd- und Westgrenze des
Sondergebietes → Festsetzung im Bebauungsplan
Die neu zu schaffenden Quartierstrukturen dienen der Vermeidung einer Beeinträchtigung der Am-
phibien, sie dienen insbesondere als Versteckmöglichkeiten während der Amphibienwanderung so-
wie als Unterschlupf für andere Tierartengruppen.
- M-4 Verschluss des östlichen Amphibientunnels
→ Diese Maßnahme wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürs-
tenfeldbruck ersetzt durch eine Festsetzung im Bebauungsplan).
Anstatt den östlichen Tunnel zu verschließen, wird dieser offengehalten und die Amphibien innerhalb
eines beidseitig durch Sockel geschützten Korridors entlang der Nassenhausener Straße geleitet.
Somit verlängert sich die Wanderstrecke der Amphibien durch das Vorhaben nur um maximal ca.
65 m.
- M-5 Vorgaben zur Art, Dauer und Ausführung einer insektenfreundlichen Beleuchtung im Außenbereich;
bis
- M-8 Festsetzung im Bebauungsplan bzw. Vermerk bzw. nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan
- M-9 Bauzeitenregelung zur Durchführung von Fällungen, Rodungen, Rückschnitten bzw. „Auf den Stock
setzen“ von Gehölzen in der Zeit von 01.10. bis 28/29.02.; → Vermerk bzw. nachrichtliche Über-
nahme im Bebauungsplan

6.9. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, das Baugebiet in die Landschaft einzubinden und dadurch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden.

6.9.1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Dreireihige Gehölzpflanzung

Entlang der Nassenhausener Straße wird östlich des bestehenden Amphibientunnels eine dreireihige Gehölzpflanzung festgesetzt, die in erster Linie der Eingrünung und Einbindung des Sondergebietes in die Landschaft dient und dazu beiträgt, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden. Weiterhin werden Gehölzlebensräume für u.a. Baum- und Gehölzbrüter der Vogelarten sowie für Fledermäuse in Baumquartieren geschaffen. Die Gehölzpflanzungen unterstützen somit die Kompensation für den Verlust des Waldbestandes mit seinen vielfältigen Funktionen an Ort und Stelle. Die Fläche hat keine Bedeutung als Wanderkorridor für Amphibien, daher ist die Schaffung von Quartierstrukturen hier nicht erforderlich.

Einreihige Strauchpflanzung/Waldmantel

Im Bereich der südwestlichen Ecke des Planungsgebietes befindet sich eine kleine Fläche zum Anpflanzen einer einreihigen Strauchpflanzung (Waldmantel) mit ca. 9 m². Die Fläche liegt innerhalb des Änderungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplans „Sondergebiet Kranverleih-Bauhof“. Das festgesetzte Pflanzgebot wird im vorliegenden Bebauungsplan 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kranverleih-Bauhof“ (Lagerplatz) beibehalten.

⁸¹ Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Fürstenfeldbruck, Stand 1999

Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung und Hinweise, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen und Artenliste Gehölze

Durch die Festlegung einer zeitnahen Umsetzung der Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sowie der sonstigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll deren möglichst frühzeitige Funktionserfüllung für das Orts- und Landschaftsbild, das Lokalklima, sowie den Arten- und Biotopschutz gewährleistet werden. Die Verpflichtung zur fachgerechten Pflege und Erhaltung der Maßnahmenflächen sowie zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall trägt zur dauerhaften und langfristigen Funktion der festgesetzten Maßnahmen bei.

Eine ausführliche und verbindliche Artenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten innerhalb des Planungsgebietes, gegliedert nach den verschiedenen Standorten, ist in der „Artenlisten Gehölze“ durch Text⁸² aufgeführt. Durch die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölzarten sowie gebiets-eigenen Pflanzenmaterials wird der Nähe zu bestehenden Waldflächen und dem Arten- und Biotopschutz Rechnung getragen.

6.9.2. Befestigte Flächen

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen innerhalb des Sondergebietes schafft bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ein Versickern des Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

Da es sich um eine gewerbeähnliche Nutzung handelt, kann es erforderlich sein für Flächen mit höherer Belastungsintensität und der Gefahr einer Boden- oder Grundwasserverschmutzung eine Versiegelungsmöglichkeit zu schaffen. Da aufgrund anderer Rechtsvorschriften wie beispielsweise dem Wasserschutz, dem Immissionsschutz oder Bodenschutzrecht eine Versiegelung erforderlich sein kann, wird ein entsprechender Ausnahmetatbestand vorgesehen.

6.10. Weitere Inhalte

In der Planzeichnung werden als Hinweis die aufzuhebende Grundstücksgrenze zwischen den Fl.-Nrn. 3924 und 3889, die Lage von zwei Amphibientunneln unter der Nassenhausener Straße dargestellt.

Als planerische Vorsorge, zur Eigenvorsorge bzw. zum Verständnis der Planung wird nur die Kernzone⁸² der kartierten Altlastenverdachtsfläche Nr. 16.10 (Fl.-Nr. 3924, ABuDIS Nr. 17900183,) durch die „Umgrenzung von Flächen mit Altlastenverdacht“ dargestellt.

Obwohl sich das Sondergebiet Kranverleih-Lagerplatz in Waldnähe und innerhalb des 25 m Baumfallbereichs befindet, wird auf die Kennzeichnung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen - Windwurfbereich von Bäumen - verzichtet, da keine Gebäude errichtet werden.

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend. Weitere Maße der durch Planzeichen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind messtechnisch zu ermitteln. Eine vollständige Vermaßung aller Bauräume bzw. zu den Grundstücksgrenzen wird städtebaulich nicht für erforderlich gesehen. So kann der Inhalt (Baugrenzen) aufgrund des Maßstabes eindeutig erkannt werden. Nach § 10a Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan in das Internet einzustellen, wodurch er in digitaler Form der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Somit ist es problemlos möglich, auf die zeichnerischen Inhalte zurückzugreifen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**7.1. Flächenverteilung**

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 7.710 m²	100,0%
Erweiterungsbereich - Wald	ca. 7.365 m ²	95,5%
Änderungsbereich - SO Kranverleih	ca. 345 m ²	4,5%
davon Schotterfläche	ca. 320 m ²	GRZ = 0,93

Tab. 4: Flächenverteilung – Bestand

⁸² Der direkt Verfüllt wurde, d.h. Flurstück ohne der nicht aufgefüllten Sicherheitsabstände.

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 7.710 m²	
Sondergebiet Kranverleih-Lagerplatz (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 7.710 m ²	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO) davon Änderungsbereich GR 276 m ²	GR 6.168 m ²	GRZ = 0,80
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 0 m ²	Kappungsgrenze
Summe Versiegelung Bauland	ca. 6.168 m²	GRZ = 0,80

Tab. 5: Bauliche Nutzung – Neu

7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

7.3. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt und festgestellt, dass bei Umsetzung der festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten sind und dass sich bei Umsetzung der festgelegten Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) der Erhaltungszustand der Populationen der Baum- und Gebüschbrüter/Höhlenbrüter sowie der Fledermäuse nicht nachhaltig verschlechtert.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplans beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

7.4. Überschlägige Kosten

Da die bestehende Nassenhausener Straße und die bestehende Zufahrt in den Gewerbebetrieb Kranverleih als Ressource genutzt werden, entstehen hier keine Herstellungskosten.

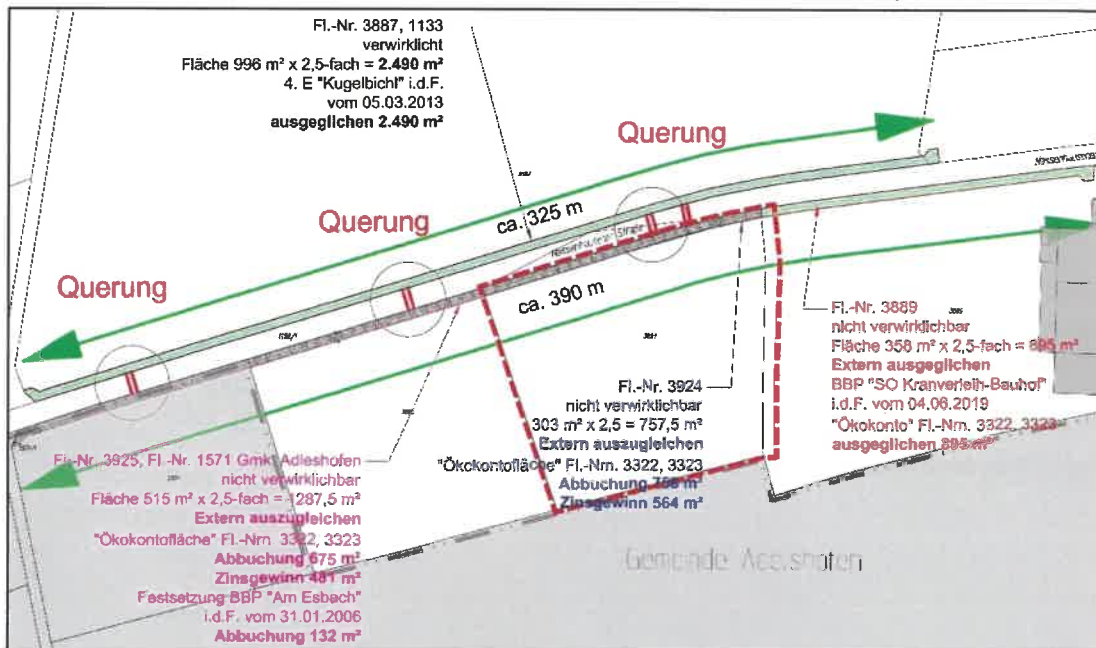
7.5. Ausgleich 4. Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kugelbichl“**7.5.1. Umsetzung des permanenten Amphibienschutz- und -leitsystems**

Abb. 5: Permanentes Amphibienschutz- und -leitsystem beidseitig der Nassenhausener Straße. Grün mit Pfeilen: vorgesehene Gesamtlänge, schwarz (Fl.-Nrn. 3887, 1133): verwirklicht, rot (Fl.-Nr. 3889): nicht verwirklicht über den Bebauungsplan „Sondergebiet Kranverleih-Bauhoff“ (Fl.-Nr. 3889) auf der Ökokontofläche extern ausgeglichen, blau (Fl.-Nr. 3924): nicht verwirklicht und magenta (Fl.-Nrn. 3924, 1571 Gmk. Adelschhofen): nicht verwirklicht, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/1.000)

Durch die 4. Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kugelbichl“ i.d.F. vom 05.02.2013 wurde als eine Ausgleichsmaßnahme eine permanente Amphibienschutz- und -leiteinrichtung nördlich und südlich entlang der Nassenhausener Straße vorgesehen. Diese wurde nördlich der Straße (Fl.-Nr. 3887) verwirklicht. Der südliche Teil konnte bislang aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit von der Gemeinde nicht umgesetzt werden.

So wurde der Teilabschnitt auf Fl.-Nr. 3889 (358 m² mit 2,5-facher Gewichtung = 895 m²) im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kranverleih - Bauhof“ i.d.F. vom 04.06.2019, verlagert und extern auf der „Ökokontofläche“ Fl.-Nrn. 3322 und 3323 ausgeglichen.

7.5.2. Externe „Ökokontofläche“ Fl.-Nrn. 3322 und 3323

Im Jahr 2014 wurde auf den gemeindlichen Flächen (Fl.-Nrn. 3322, 3323) ein „Ökokonto“ angelegt. Seitdem wurde fünfmal abgebucht, sodass ein Restguthaben von 1.432 m² verbleibt.

Für den durch diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kranverleih-Bauhof“ (Lagerplatz) überplanten Teilabschnitt auf Fl.-Nr. 3924 (303 m² mit 2,5-facher Gewichtung = 757,5 m²) werden nun 758 m² abgebucht.

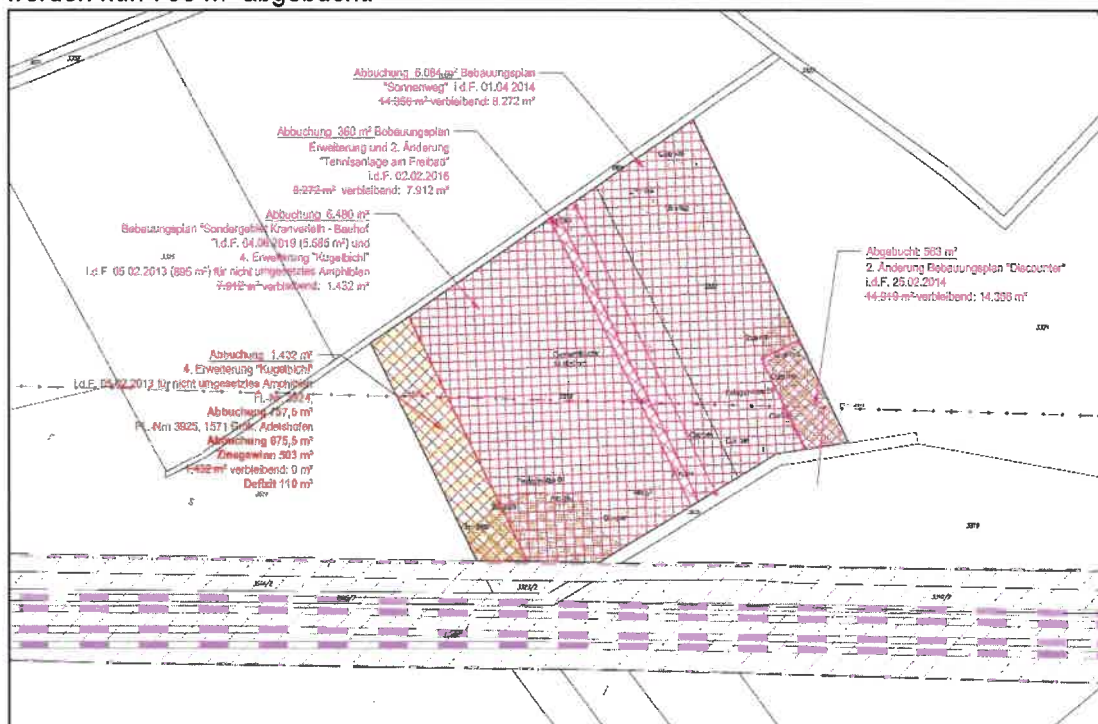


Abb. 6: Lage und Größe der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche (Ökokontofläche nach dem BauGB) auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 3322 und 3323 mit Einzeichnung des neu abgebuchten Bereichs (rot) und der bereits abgebuchten Bereiche (magenta). Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/1.000)

Der auf Fl.-Nr. 3925 und Fl.-Nr. 1571, Gemarkung Adelshofen, verbleibende Teilabschnitt des Amphibienschutz- und -leitsystems ist aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht verwirklicht (515 m² mit 2,5-facher Gewichtung = 1.287,5 m²). Für diesen Teilabschnitt wird der verbleibende Rest von 675 m² abgebucht und zusätzlich der Zinsgewinn (1% Verzinsung) von 503 m² „ausgezahlt“. Damit verbleibt ein Rest an Ausgleichsbedarf für das Amphibienschutz- und Leitsystem von 110 m².

Die externe „Ökokontofläche“ Fl.-Nr. 3322 und 3323 ist damit aufgebraucht.

Jahr	Bezeichnung	abgebuchte Fläche	verbleibende Fläche	Verzinsung
				1,0%
	Anlage 2014 Einzahlung in Fläche		14.920 m²	
	Flächengröße Jan. 2014		14.919 m ²	
Dez 14	BBP 2. Änderung "Discounter" 25.02.2014	-563 m ²	14.356 m ²	
	BBP "Sonnenweg" 01.04.2014	-6.084 m ²	8.272 m ²	
	Zinsgewinn 2014			83 m²
Dez 15	Flächengröße Jan. 2015		8.272 m ²	
	Zinsgewinn 2015			83 m²
Dez 16	Flächengröße Jan. 2016		8.272 m ²	
	BBP Erweiterung und 2. Änderung "Tennisanlage am Freibad" 02.08.2016	-360 m ²	7.912 m ²	
	Zinsgewinn 2016			79 m²
Dez 17	Flächengröße Jan. 2017		7.912 m ²	
	Zinsgewinn 2017			79 m²
Dez 18	Flächengröße Jan. 2018		7.912 m ²	
	Zinsgewinn 2018			79 m²
Jun 19	Flächengröße Jan. 2019		7.912 m ²	
	BBP "SO Kranverleih Bauhof" i.d.F. vom 06.04.2019	-5.585 m ²	2.327 m ²	
	4. Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kugelbichl“ i.d.F. vom	-895 m ²	1.432 m ²	
	Zinsgewinn 2019			14 m²
Dez 20	Flächengröße Jan.2020		1.432 m ²	
	Zinsgewinn 2020			14 m²
Dez 21	Flächengröße Jan.2021		1.432 m ²	
	Zinsgewinn 2021			14 m²
Dez 22	Flächengröße Jan.2022		1.432 m ²	
	Zinsgewinn 2022			14 m²
Dez 23	Flächengröße Jan.2023		1.432 m ²	
	Zinsgewinn 2023			14 m²
Dez 24	Flächengröße Jan.2024		1.432 m ²	
	Zinsgewinn 2024			14 m²
Dez 25	Flächengröße Jan.2024		1.432 m ²	
	Zinsgewinn 2025			14 m²
1.Q 26	Flächengröße Jan.2026		1.432 m ²	
	4. Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kugelbichl“ i.d.F. vom 05.02.2013 (Fl.-Nr. 3924 = 758,5 m ²)	-758 m ²	675 m ²	
	Zinsgewinn 2026			m²
Zinsgewinn seit 2013 in Summe				503 m²
	4. Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kugelbichl“ i.d.F. vom 05.02.2013 (Fl.-Nr. 3925, Fl.-Nr. 1571, Gmk. Adelshofen = 1.287,5 m ²)	-675 m ²	0 m ²	
		-503 m ²		0 m²
	Verbleibendes Defizit	110 m²		
Kontostand			0 m²	0 m²

Tab. 6: Abbuchungen und Verzinsung der Ökokontofläche nach dem BauGB

7.5.3. Festsetzung nach § 9 BauGB Fl.-Nr. 2287

Im Jahr 2006 wurde auf den gemeindlichen Flächen (Fl.-Nr. 2287T) im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Esbach“ i.d.F. vom 31.01.2006 eine Sammelausgleichsfläche angelegt und nach Abbuchung von 630 m² für den Eingriff durch den Bebauungsplan die restlichen 863 m² in ein „Ökokonto“ eingestellt. Davon wurde mittlerweile einmal abgebucht, sodass ein Restguthaben von 232 m² verbleibt. Das verbliebene obige Defizit von 132 m² für das Amphibienschutz- und Leitsystem (Fl.-Nr. 3925 und Fl.-Nr. 1571, Gemarkung Adelshofen) wird von der externen Festsetzung nach § 9 BauGB erbracht, sodass ein Restguthaben von 122 m² zuzüglich Zinsgewinn verbleibt.

Jahr	Bezeichnung	abgebuchte Fläche	verbleibende Fläche	Verzinsung
				1,0%
	Nach 2006 Einzahlung in Fläche		1.493 m ²	
	Flächengröße Mrz. 2006		1.493 m ²	
	BBP "Am Esbach" 31.01.2006	-630 m ²	863 m ²	
Dez 06	Zinsgewinn 2006			9 m ²
	Flächengröße Jan. 2007		863 m ²	
Dez 07	Zinsgewinn 2007			9 m ²
	Flächengröße Jan. 2008		863 m ²	
Dez 08	Zinsgewinn 2008			9 m ²
	Flächengröße Jan. 2009		863 m ²	
Dez 09	Zinsgewinn 2009			9 m ²
	Flächengröße Jan. 2010		863 m ²	
Dez 10	Zinsgewinn 2010			9 m ²
	Flächengröße Jan. 2011		863 m ²	
Dez 11	Zinsgewinn 2011			9 m ²
	Flächengröße Jan. 2012		863 m ²	
Dez 12	Zinsgewinn 2012			9 m ²
	Flächengröße Jan. 2013		863 m ²	
Dez 13	4. Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kugelbichl“ i.d.F. vom	-631 m ²	232 m ²	
	Zinsgewinn 2013			2 m ²
Dez 14	Flächengröße Jan. 2014		232 m ²	
	Zinsgewinn 2014			2 m ²
Dez 15	Flächengröße Jan. 2015		232 m ²	
	Zinsgewinn 2015			2 m ²
Dez 16	Flächengröße Jan. 2016		232 m ²	
	Zinsgewinn 2015			2 m ²
Dez 17	Flächengröße Jan. 2017		232 m ²	
	Zinsgewinn 2015			2 m ²
Dez 18	Flächengröße Jan. 2018		232 m ²	
	Zinsgewinn 2015			2 m ²
Dez 19	Flächengröße Jan. 2019		232 m ²	
	Zinsgewinn 2015			2 m ²
Dez 20	Flächengröße Jan. 2020		232 m ²	
	Zinsgewinn 2020			2 m ²
Dez 21	Flächengröße Jan. 2021		232 m ²	
	Zinsgewinn 2021			2 m ²
Dez 22	Flächengröße Jan. 2022		232 m ²	
	Zinsgewinn 2022			2 m ²
Dez 23	Flächengröße Jan. 2023		232 m ²	
	Zinsgewinn 2023			2 m ²
Dez 24	Flächengröße Jan. 2024		232 m ²	
	Zinsgewinn 2024			2 m ²
Dez 25	Flächengröße Jan. 2025		232 m ²	
	Zinsgewinn 2025			2 m ²
	Flächengröße Jan. 2026		232 m ²	
1.Q 26	4. Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kugelbichl“ i.d.F. vom 05.02.2013 (Fl.-Nr. 3925, Fl.-Nr. 1571, Gmk. Adelshofen = 1.288 m ²) Verbleibendes Defizit	-110 m ²	122 m ²	
	Zinsgewinn 2026			m ²
	Kontostand		122 m ²	91 m ²

Tab. 7: Abbuchungen und Verzinsung der Ausgleichsfläche nach § 9 BauGB

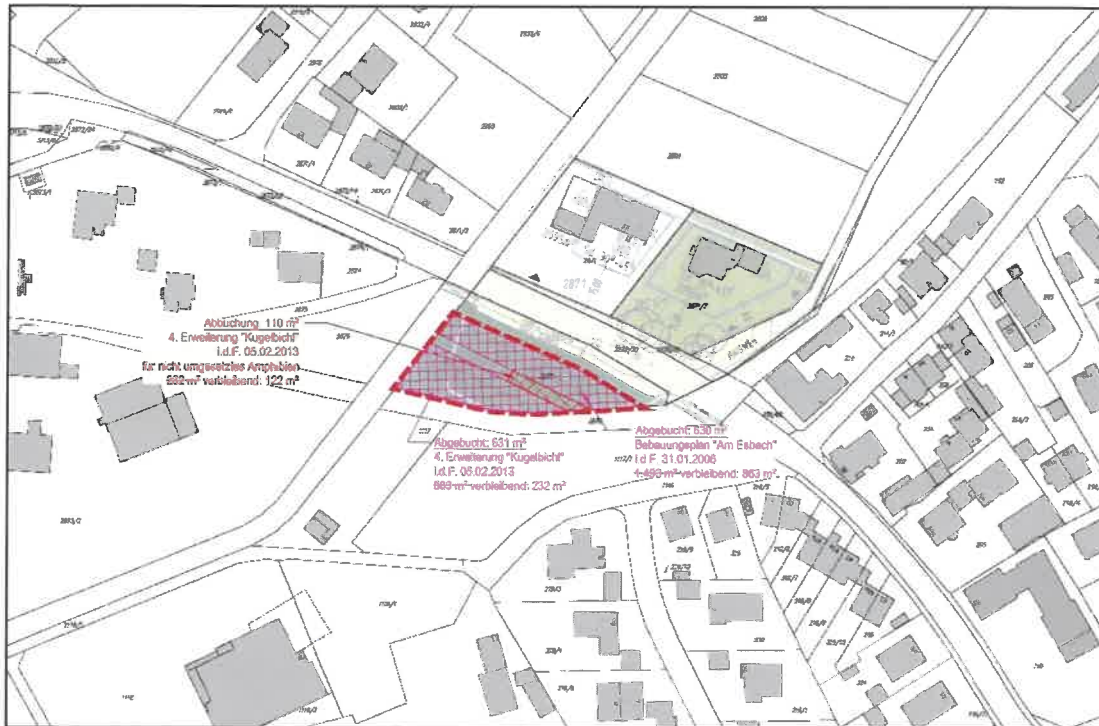


Abb. 7: Lage und Größe der extern auf der Festsetzung nach § 9 BauGB (Bebauungsplan „Am Esbach“ i.d.F. vom 31.01.2006) auf Fl.-Nr. 2877T mit Einzeichnung des neu abgebuchten Bereichs (rot) von 110 m² und der bereits abgebuchten Bereiche (magenta). Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/1.000)

7.6. Synopsenfassung

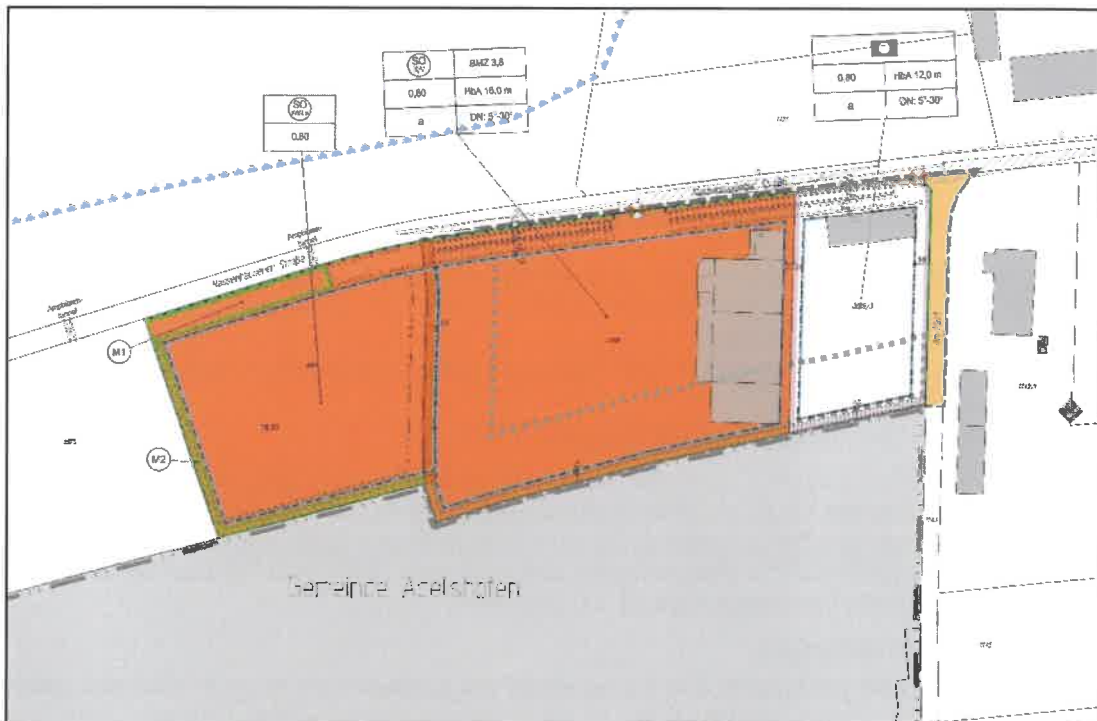


Abb. 8: Synopsenplan: Bebauungsplan "Sondergebiet Kranverleih-Bauhof" mit 1. Änderung und Erweiterung "Sondergebiet Kranverleih-Bauhof" (Lagerplatz)

7.7. Wesentlicher Inhalt des städtebaulichen Vertrags

Um die Umsetzung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange sowie der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen, wurde mit dem Bauherrn ein städtebaulicher Vertrag⁸³ gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Förderung und Sicherung der im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen abgeschlossen.

⁸³ Städtebaulicher Vertrag [REDACTED] /J. Gemeinde Mammendorf – Ausgleichsmaßnahmen vom 17.03.2026

Der städtebauliche Vertrag beinhaltet im Wesentlichen folgende Punkte:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan festgesetzt sind (§ 3 Ziffer 1.1.1):

- Umsetzung der Maßnahmenfläche 1 (Fläche Amphibienschutz/Eingrünung),
- Umsetzung der Maßnahmenfläche 2 (Fläche Amphibienschutz/Waldrand),
- Errichtung eines temporären Amphibienzauns,
- Lückenloser Anschluss der Sockel (permanente Amphibienschutz- und -leiteinrichtungen) aneinander und
- Art und Intensität der Außenbeleuchtung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung - Artenschutz - inkl. Handlungspflichten, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird (§ 3 Ziffer 1.1.2):

- Intensität, Dauer und Ausrichtung der Außenbeleuchtung inklusive Abnahme durch einen Lichtsachverständigen,
- Bauzeitenregelung für die Fällung, Rodung, Rückschnitt und „Auf den Stock setzen“,
- Bauzeitenregelung für das Entfernen von Wurzelstöcken, Laub-/Asthaufen, Oberbodenabtrag,
- Verbot von Nachtbauarbeiten,
- Ökologische Baubegleitung mit Verpflichtung zum Abstimmen mit der unteren Naturschutzbehörde, bzw. Dokumentation der angebrachten Quartiere und Nistkästen
- Anzeige von Baubeginn und -fertigstellung und
- Pflege und Instandhaltung der Amphibienschutz- und Leiteinrichtungen.

Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes inkl. Handlungspflichten auf außerhalb des Bebauungsplans liegenden Flächen (§ 3 Ziffer 1.1.3):

- Anbringung von Quartieren und Nistkästen und
- Reinigen, Warten im zweijährigen Turnus sowie Ersatz bei Beschädigung und Verlust in einem Zeitraum vom 15 Jahren.

Externe, räumlich getrennte Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 146/2, Gemarkung Pfaffenhofen, Gemeinde Jesenwang, inkl. Handlungspflichten (§ 3 Ziffer 1.1.4):

- Herstellung der Maßnahmen zum Ausgleich auf Fl.-Nr. 146/2 Gemarkung Pfaffenhofen, Gemeinde Jesenwang,
- Herstellung, Entwicklung und Pflege gemäß dem vorliegenden Ausgleichskonzept (Anlage 2 der Begründung) und
- Vorlage einer rechtlichen Sicherung.

Fristenregelung (§ 3 Ziffer 1.1.6)

Maßnahmen zur Grünordnung, die im Bebauungsplan festgesetzt sind (§ 3 Ziffer 1.1.5):

- Herstellung und Qualität der dreireihigen Gehölzpflanzung aus einheimischen Sträuchern und Bäumen und
- Herstellung und Qualität einer einreihigen Strauchpflanzung/Waldmantel aus einheimischen Sträuchern.

Sonstige Regelungen (§ 3 Ziffer 1.1.7):

- Verpflichtung, dass der Volksfestplatz (Fl.-Nr. 322/1) dauerhaft geräumt und nicht mehr als Abstell- oder Lagerplatz genutzt wird und
- Klarstellung, dass Gebäude jeglicher Art nicht zulässig sind.

Im Übrigen werden Regelungen zum Gegenstand des Vertrages (§ 1), zum Vertragsgebiet beziehungsweise zum Bauleitplanverfahren (§ 2), zu Sicherheitsleistungen (§ 4), zur Ersatzvornahme beziehungsweise zur Inanspruchnahme der Sicherheiten (§ 5), zu Vertragsstrafen (§ 6), zur Rechtsnachfolge (§ 7), zum Haftungsausschluss (§ 8), zu den Bestandteilen des Vertrages (§ 9), zum Wirksamwerden des Vertrages (§ 10) und zu sonstigen Vereinbarungen (§ 11) getroffen.

7.8. Sonstige Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

8.1. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der

Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt. Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist allerdings nicht ausgeschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ca. 7.365 m² Wald durch ein „Sondergebiet Kranverleih-Lagerplatz“ und 7.365 m² Ackerfläche als „Fläche für den Ausgleich“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Dieser in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperrung“ oder „Versiegelungsverbot“⁸⁴. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Umwandlung einer bisher forstwirtschaftlich genutzten Altlastenverdachtsfläche nur im notwendigen Umfang⁸⁵. Durch externe, räumlich getrennte Ausgleichsfläche wird landwirtschaftliche Fläche für die Aufwertung zum Wald nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen. Aufgrund der Größe und Beschaffenheit der Vorhaben (Kranverleih-Lagerplatz) kann das Planungsziel nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung erreicht werden.

Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben. Eine Inanspruchnahme der Flächen für andere Nutzungsarten ist allerdings nicht ausgeschlossen und in Anbetracht der Bedürfnisse der Wirtschaft und der Wiedernutzbarmachung der verfüllten und rekultivierten Kiesabbaufläche vertretbar. Auf der externen, räumlich getrennten Ausgleichsfläche erfolgt die Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in einen naturnahen Laubmischwald mit gestuftem Waldmantel. Hierdurch werden die Belange der Land- und Forstwirtschaft nicht berührt.

8.2. Hochwasservorsorge

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II wurden am 30.06.2017 die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes, insbesondere des Schutzes vor Starkregenereignissen.

Durch die Lage des Geltungsbereichs in einer Entfernung von ca. 390 m westlich des Erlbachs sind Gefahren durch Flusshochwasser unwahrscheinlich.

In Bezug auf die Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder eine Kartierung von wassersensiblen Bereichen vor.

Zwar ist in der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten eine ca. 65 m² große Fläche am südöstlichen Eck des Geltungsbereichs als Beginn einer potentiellen Fließrichtung bei Starkregen mit mäßigem Abfluss kartiert. Dennoch ist aufgrund des ebenen Geländes wild abfließendes Wasser aus dem Wald (Fremdeinzugsgebiet) nicht wahrscheinlich. In Bezug auf die Starkregenereignisse wird deswegen und aufgrund der geplanten Nutzung als Abstell-/Lagerplatz auf eine Festsetzung bzw. einen Hinweis zu einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben verzichtet. Im Rahmen der Eigenvorsorge durch den Bauherrn können Maßnahmen getroffen werden, um Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Bezüglich des anstehenden Grundwasserstandes im Geltungsbereich sind Aussagen des VWA München (ca. 5 m – 6 m unter Geländeoberkante) vorhanden. Da ein ebenerdiger Abstell-/Lagerplatz geplant ist, ist das Thema Grundwasser bzw. Schichtenwasser unbeachtlich.

8.3. Belange des Klimaschutzes/Klimaanpassung

Der Landkreis Fürstentum Bruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieerzeugern zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein „Integriertes Klimaschutzkonzept“⁸⁶ des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2“ mit der Untersuchung des Verkehrs und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

Dieses wurde dem Gemeinderat Mammendorf in der Sitzung am 15.01.2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

Mittlerweile wurde für die Gemeinde Mammendorf ein „Umsetzungskonzept“ mit „Maßnahmenkatalog“ erstellt. So werden Maßnahmen zur Energieerzeugung (wie Nutzung des Windenergiepotentials, Sonnenenergiepotentials auf Freiflächen bzw. kommunalen Dachflächen) und zum kommunalen Energiemanagement (wie Erweiterung bzw. Aufbau, Umstellung des kommunalen Strombezugs auf Ökostrom, Energetische Sanierung kommunaler Liegenschaften, Optimierung der Straßenverkehrsbeleuchtung und integrierte Wärmenutzung) vorgeschlagen.

⁸⁴ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

⁸⁵ Vormalige Nutzung als Gruben für Bauschutt und Aushubmaterial

⁸⁶ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

Allerdings können aufgrund der Nutzungsanforderung und der örtlichen Standortbedingungen fast alle Punkte einer klimaschonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung nicht umgesetzt werden:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung und attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr,
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen und
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze.

Da keine Errichtung von Gebäuden vorgesehen ist, sind nachfolgende Belange unbeachtlich:

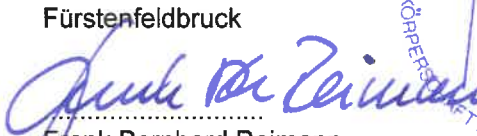
- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz sowie
- Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen), Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Errichtung einer zentralen Grundwasserentnahme mit dezentralen Wärmepumpen) und
- umfassende technische Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

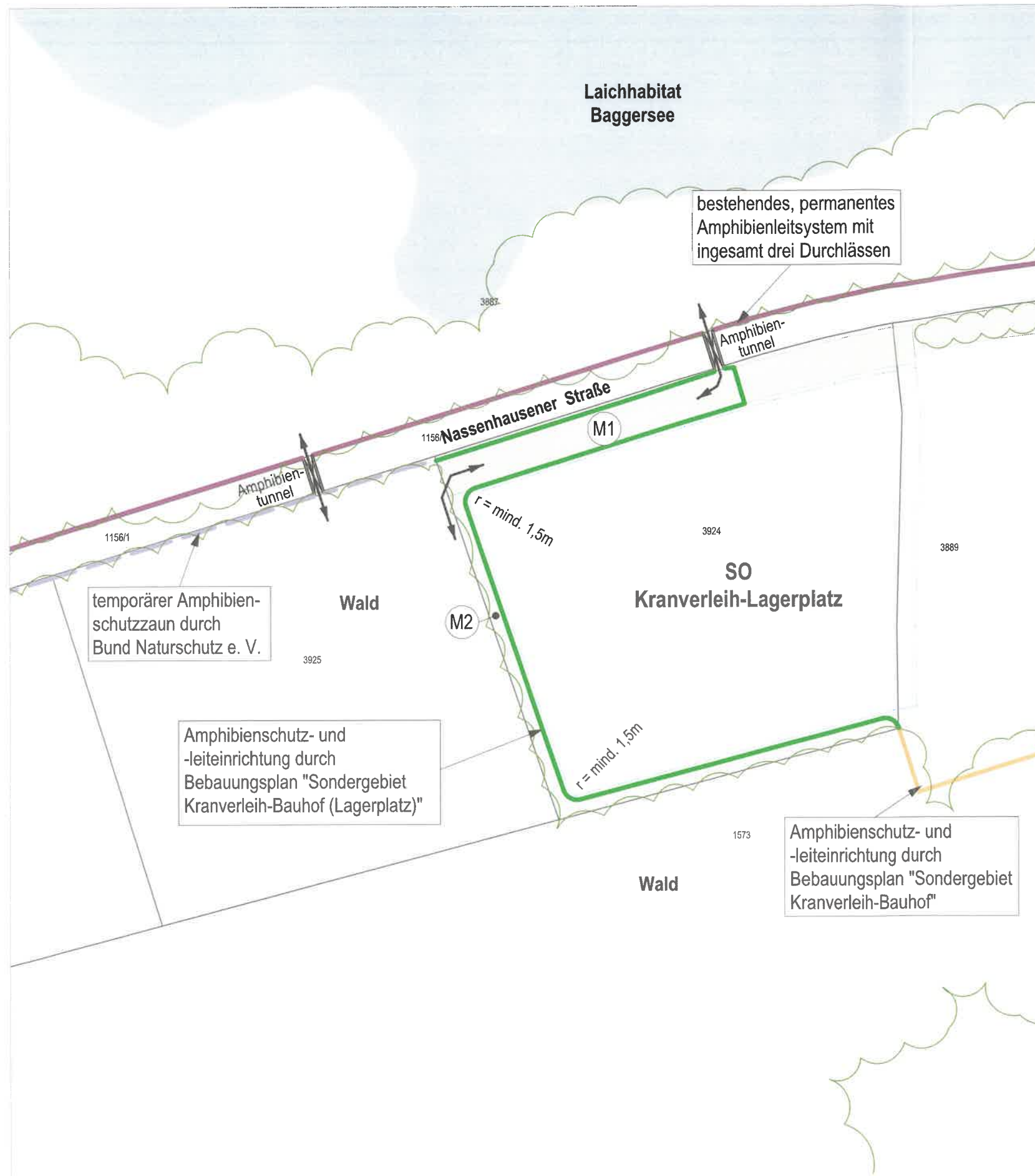
Ebenso wird von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da lediglich ein Abstell-/Lagerplatz geplant ist.

Mammendorf, 16. Okt. 2026

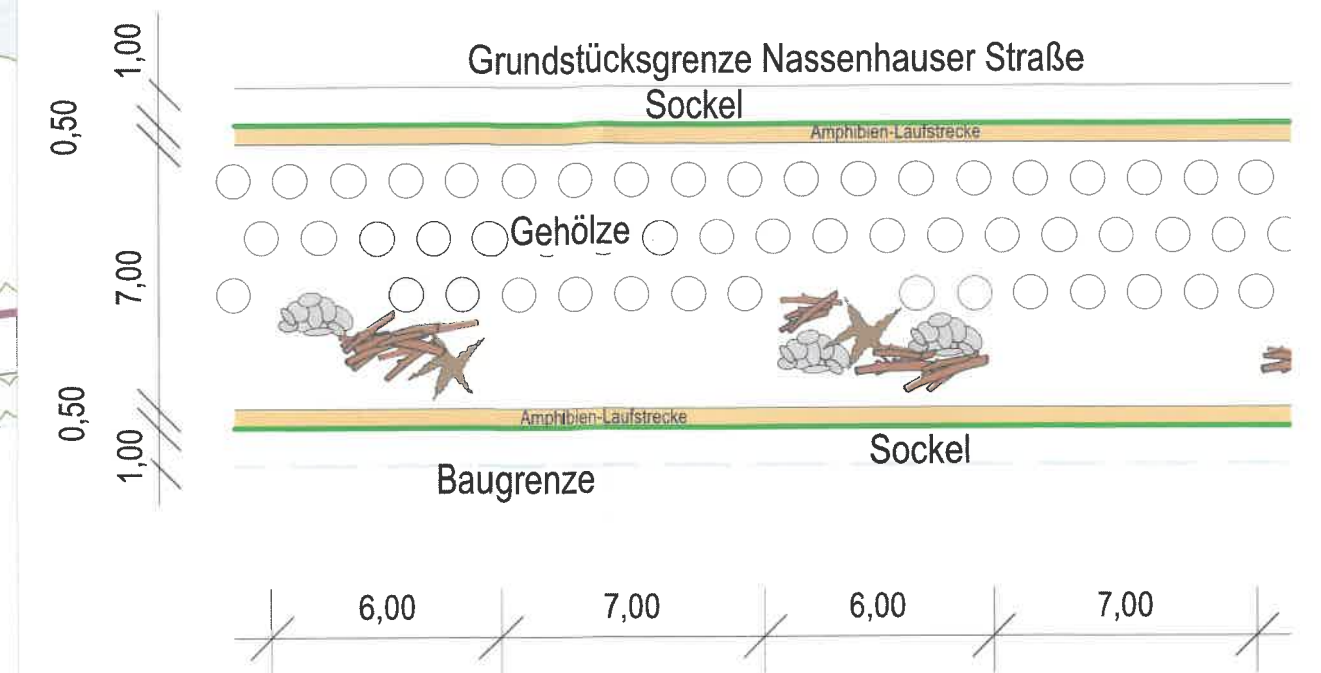

Josef Heckl
Erster Bürgermeister

Fürstenfeldbruck

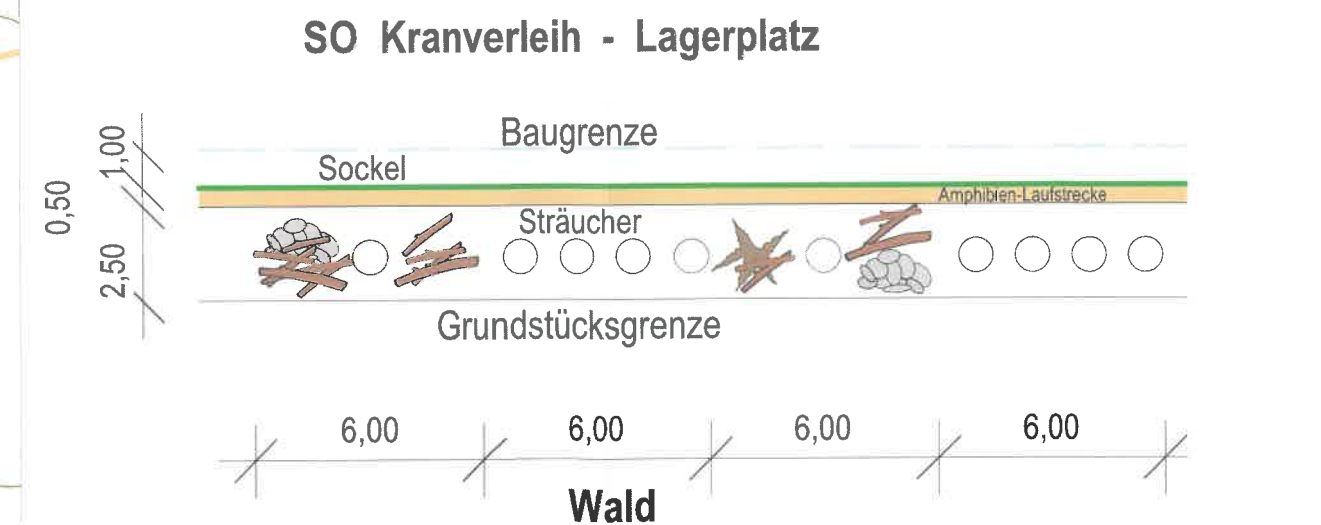

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



Detail Maßnahmenfläche 1 - M1



Detail Maßnahmenfläche 2 - M2



Digitale Flurkarte © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

 DAURER + HASSE Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung Partnerschaftsgesellschaft mbB Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner Buchloer Straße 1 86879 Wiedergeltingen Fon 08241 - 800 64 0 info@daurerhasse.de www.daurerhasse.de	Landkreis Fürstenfeldbruck Gemeinde Mammendorf Augsburger Straße 12 82291 Mammendorf	Bebauungsplan 1. Änderung und Erweiterung "Sondergebiet Kranverleih- Bauhof" (Lagerplatz)	PLANINHALT Themenkarte Amphibienschutz Anlage 1 der Begründung	Projektnummer: 23-035 Bearbeiter: bs / alr 17.03.2026 1: 1.000 / 200
--	---	--	---	---



LEGENDE



Umgrenzung
Ersatzaufforstung / Ausgleich nach BauGB / Artenschutzrechtliche Kompensation

Fl.-Nr. 146/2, Gmkg. Pfaffenhofen
(Gemeinde Jesenwang)
Gesamtfläche: ca. 7.365 m²

Ersatzaufforstung (Waldausgleich):

für Rodungsfläche Fl.-Nr. 3924,
Gmkg. Mammendorf, ca. 7.365 m²

Ausgleich nach BauGB:

Ausgleichsumfang: 33.355 WP nach der BayKompV

Artenschutzrechtliche Kompensation:

Kompensationsmaßnahme K-1 gemäß saP, siehe
Ersatzaufforstung sowie zusätzliche Maßnahmen zur
Strukturanreicherung (Entwicklung von mind. 10
Biotopbäumen/ha, Schaffung Totholz mind. 30 m³/ha)

Zuordnung: 1. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan "Sondergebiet Kranverleih-Bauhof
(Lagerplatz)"

Rechtliche Sicherung: Städtebaulicher Vertrag nach
§ 11 BauGB und Dingliche Sicherung im Grundbuch

Ausgangszustand: Mäßig extensiv genutztes,
artenarmes Grünland (6 Wertpunkte (WP))

Entwicklungsziel:

L113	Artenreicher Eichen-Hainbuchen- Laubmischwald, 14 WP, ca. 4.285 m ²
L513	Bachauenwald, 14 WP, ca. 1.400 m ²
W12	Gestuftter Waldmantel, 9 WP, ca. 830 m ²
K132	Artenreicher Saum, 8 WP, ca. 850 m ²

Bilanzierung

L113: (14 WP - 6 WP - 3* WP) x 4.285 m ² =	21.425 WP
L513: (14 WP - 6 WP - 3* WP) x 1.400 m ² =	7.000 WP
W12: (9 WP - 6 WP) x 830 m ² =	2.490 WP
K132: (8 WP - 6 WP) x 665 m ² =	1.330 WP
K132: (8 WP - 2 WP) x 185 m ² =	1.110 WP

Ausgleichsumfang: **33.355 WP**
(* time-lag aufgrund Entwicklungszeit > 80 Jahre)

Herstellung Wald L113:

Anpflanzen eines artenreichen Eichen-Hainbuchen-
Laubmischwaldes (L113)

Hauptbaumarten: Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Hainbuche
(*Carpinus betulus*), Winter-Linde (*Tilia cordata*);
Anteil der Hauptbaumarten insgesamt mind. 50 %;
Nebenbaumarten: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*); Anteil der
Nebenbaumarten insgesamt mindestens 20 %;

Begleitbaumarten: Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Wild-Birne (*Pyrus pyraster*), Mehlbeere
(*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Speierling (*Sorbus domestica*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Feld-Ulme
(*Ulmus minor*); Anteil der Begleitbaumarten
insgesamt mindestens 10 %;

Herstellung Bachauenwald L513:

Hauptbaumarten: Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*),
Grau-Erle (*Alnus incana*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Silber-Weide (*Salix alba*), Bruch-Weide
(*Salix fragilis*), Esche (*Fraxinus excelsior*) nur durch
natürliche Entwicklung;

Neben- und Begleitbaumarten: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Berg-Ulme
(*Ulmus glabra*)

Allgemein Herstellung Wald:

Verwendung von Pflanzenmaterial nach dem
Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) bzw.

gebietseigenes Pflanzenmaterial des

Vorkommensgebietes 6.1 Alpenvorland;

Pflanzenqualität: Forstware mind. 50 - 80;

Pflanzraster: 1,0 m x 1,5 m bis 2 m x 2,5 m in

Abhängigkeit der Baumarten;

**Naturnahe Entwicklungspflege (BNT L113 und
L513):**

Verbissschutz erforderlich durch Umzäunung; die

ersten 3 Jahre: Ausmähen der Neupflanzungen 2 x

im Jahr; bis 10 Jahre: bei Pflanzenausfall >10%

Nachpflanzen der Zielarten; nach ca. 10 Jahren bzw.

in Abhängigkeit der Bestandsentwicklung:

motormanuelle Durchforstung zugunsten der

Zielbaumarten; danach weitere motormanuelle

Durchforstung in Abhängigkeit der

Bestandsentwicklung; Entwicklung von Totholz

(mind. 30 m³/ha), Entwicklung von Biotopbäumen

(mind. 10 Biotopbäume/ha); kein Einsatz von Dünge-

und Pflanzenschutzmitteln;

**Langfristige Waldbewirtschaftung (BNT L113 und
L513):**

Kahlschlag nicht zulässig; ausschließlich

einzelstammweise oder kleintruppweise Entnahme

von Erntebäumen bei BNT L113;

natürliche Entwicklung des Bachauenwaldes bei BNT

L513;

Herstellung Waldrand BNT W12:

Anpflanzen eines buchtigen, gestuften Waldrandes,

2- bis 4-reihig mit maximal 5% Bäumen 3. Ordnung

in der hintersten Reihe sowie mit Sträuchern:

Eberesche* (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus*

aria), Weißdorn (*Crataegus monogyna, laevigata*),

Salweide (*Salix caprea*), Wildapfel (*Malus sylvestris*),

Hartriegel (*Cornus mas*), Hasel (*Corylus avellana*),

Pfaffenhütchen* (*Euonymus europaeus*), Faulbaum*

(*Frangula alnus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*),

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose

(*Rosa canina*), Holunder* (*Sambucus nigra*),

Gewöhnlicher Schneeball* (*Viburnum opulus*),

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*);

* Arten für Waldrand in Bachnähe;

Verwendung von Pflanzenmaterial nach dem

Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) bzw.

gebietseigenes Pflanzenmaterial des

Vorkommensgebietes 6.1 Alpenvorland;

Pflanzenqualität Forstware 50 - 80

Pflanzraster: 2 m x 2 m

Anpflanzung der Sträucher in Gruppen einer Art von

ca. 5 Stück;

Pflege W12:

Verbissschutz erforderlich durch Umzäunung; die

ersten 3 Jahre: Ausmähen der Neupflanzungen 2 x

im Jahr; langfristig: Verjüngung durch
Auf-den-Stock-setzen nach Bedarf; kein Einsatz von
Dünge- und Pflanzenschutzmitteln;

Herstellung Artenreicher Saum BNT K132:

Ansaat der beiden Flächen (durchschnittlich 10 m
breit im Norden und 8 m breit im Süden) mit einer
arten- und kräuterreichen, gebietseigenen Saum-
Saatgutmischung (100% Kräuter) auf offenem bzw.
weitgehend offenem Boden (gemäß Positivliste des
LfU oder mit Regio-Saatgut durch
Mahdgutübertragung aus geeigneten
Spenderflächen); Herkunftsgebiet 16

"Unterbayerische Hügel- und Plattenregion";

Pflege K132:

Abschnittsweise einmalige Mahd im Jahr (ca. jeweils
die Hälfte der Fläche im Wechsel) nicht vor Anfang
August; Schnitthöhe 10-12 cm; verzögerter
Abtransport des Mähgutes; kein Einsatz von Dünge-
und Pflanzenschutzmitteln; kein Einsatz von
Saugmähern;

Ausführungs- und Pflanzplanung in fachlicher

Abstimmung mit dem AELF Fürstenfeldbruck

(Forstrevier Fürstenfeldbruck) und der Unteren

Naturschutzbehörde Fürstenfeldbruck; auf den

"Wegweiser Kulturbegründung für bayerische

Waldbesitzer" wird hingewiesen.

Empfehlungen:

Wald: Entwicklung der Biotopbäume bereits im
Rahmen der Jungbestandspflege durch Belassen
von negativen Bestandsgliedern (Protze, Reiber,
Peitscher o.ä.); frühzeitige Totholzanreicherung
bereits im Rahmen der Jungbestandspflege durch
Ringeln oder Köpfen von Bäumen mit
Brusthöhendurchmesser >10 cm; fachgerechte
Entfernung und Entsorgung verwendeter Materialien
aus der Fläche;

Artenreicher Saum (BNT K132):

Entwicklungspflege gemäß Angabe des
Saatgutherstellers; im ersten Jahr ggf. zusätzlicher
Schröpschnitt einige Wochen nach der Ansaat; ggf.
Anpassung der langfristigen Bestandspflege im
Rahmen des Monitorings;

PROJEKTNR: 23-035

Bebauungsplan

1. Änderung und Erweiterung
"Sondergebiet Kranverleih-
Bauhof" (Lagerplatz)

Landkreis Fürstenfeldbruck

Gemeinde Mammendorf

Augsburger Straße 12

82291 Mammendorf

PLANINHALT

Ausgleichskonzept

Anlage 2 der Begründung



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdlA
+ Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergellingen

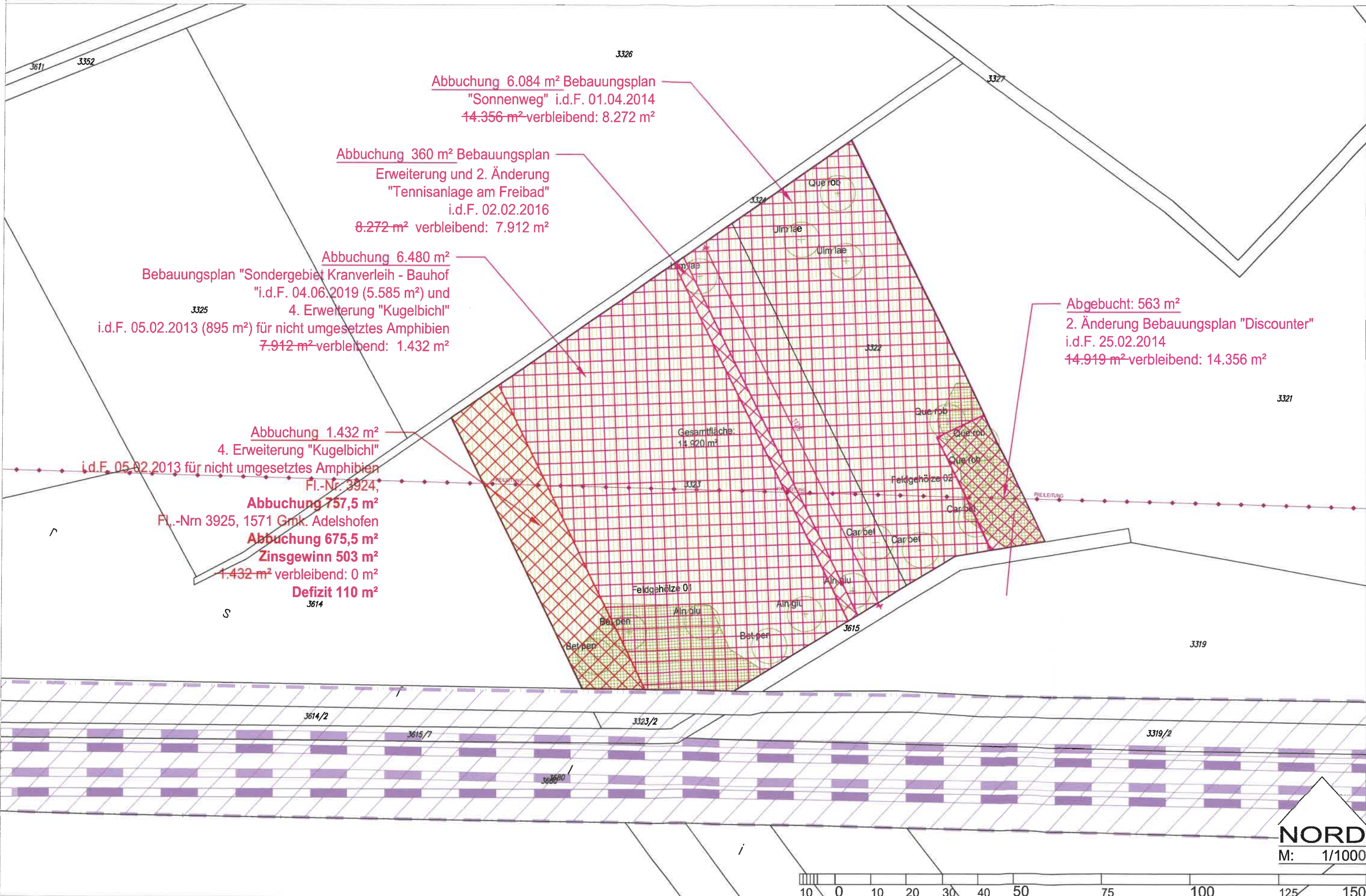
Fon 08241 - 800 64 0
info@daurerhasse.de
www.daurerhasse.de

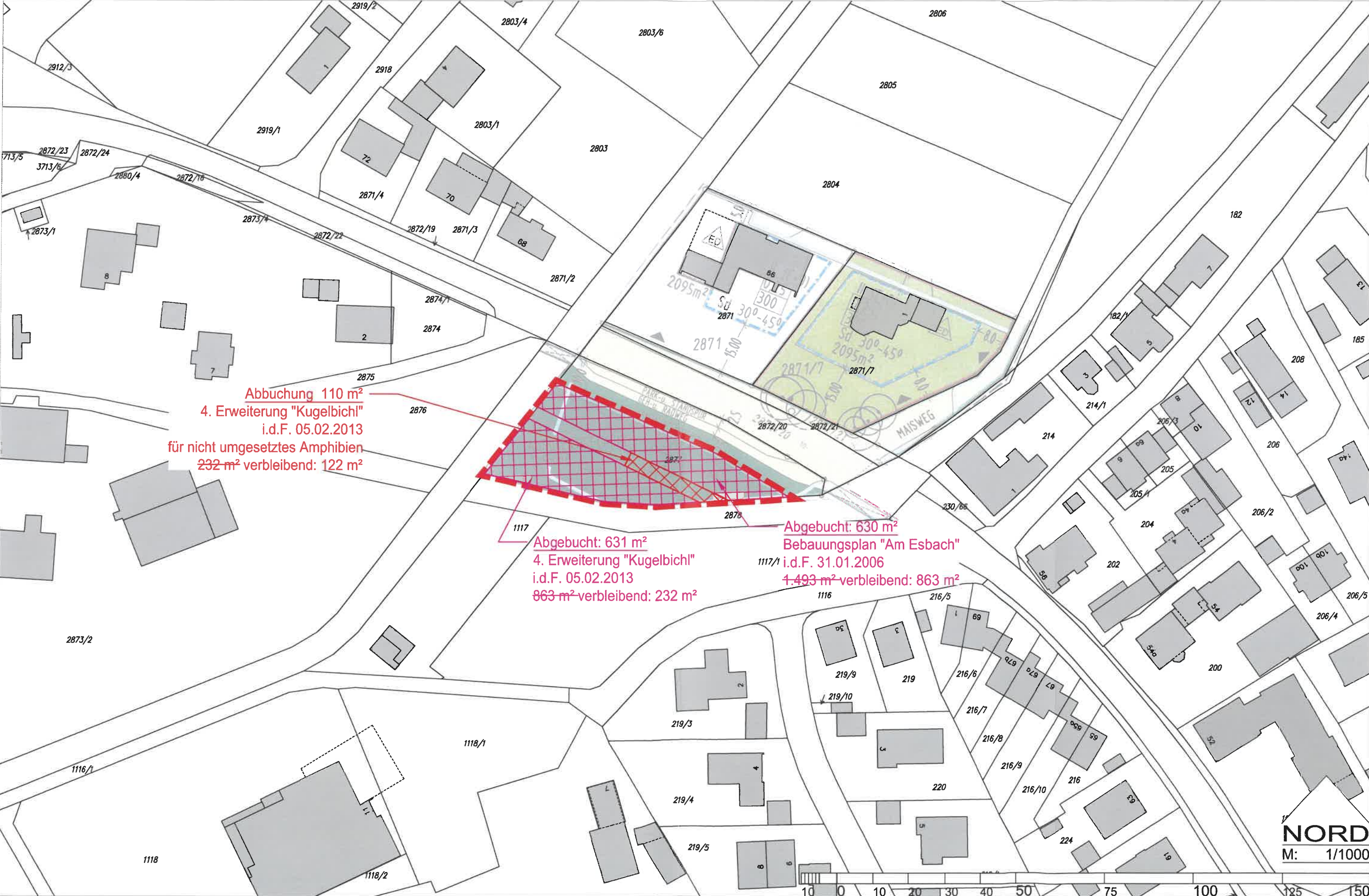
MAßSTAB

1:1.000

Datum: 17.03.2026

Bearbeiter: bs/es





**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10a BauGB zur
1. Änderung und Erweiterung
„Sondergebiet Kranverleih-Bauhof“ (Lagerplatz)**

SATZUNGSFASSUNG

Fassung vom: 17.03.2026

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN; Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck; Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Umweltbericht: DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung, PartGmbH:
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 0 82 41 - 8 00 64 0

Inhalt:

1.	Ziel und Zweck	2
2.	Verfahren	2
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	2
4.	Erklärung	3

1. ZIEL UND ZWECK

Nachdem der vorhandene Gewerbebetrieb (Kranverleih) am bestehenden Standort bzw. im ausgewiesenen Sondergebiet über keine Erweiterungsflächen mehr verfügt, ist es planerisches Ziel der Gemeinde, trotz der „Corona-Rezession“, der Folgen des Ukrainekrieges und des Einbruchs bei der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen, in direktem Anschluss an das Sondergebiet einen zusätzlichen Lagerplatz zu ermöglichen und dadurch den bestehenden Betriebsstandort in vertretbarem Rahmen (trotz einer Flächenvergrößerung um ca. 59%) weiterzuentwickeln.

Es ist Zweck des Bebauungsplans, die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB), zu berücksichtigen und die regionale Wirtschaft, den Erhalt, die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) zu stärken. Darüber hinaus sollen die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) berücksichtigt und die bestehenden Ressourcen („Nassenhausener Straße“) genutzt werden.

So werden durch den Bebauungsplan ein „Sondergebiet Kranverleih-Lagerplatz“ (ca. 7.710 m²) festgesetzt.

2. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	31. Juli 2023
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	07. August 2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	09. August 2024 – 13. September 2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Abwägung	18. November 2025
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	22. Dezember 2025 - 05. Februar 2026
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Satzungsbeschluss	17. März 2026

Tab. 1: Verfahrensgang

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet.

Unter anderem wurde hierbei auf die im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und die Waldwertermittlung für das Grundstück Fl.-Nr. 3924 zurückgegriffen.

Der Eingriff kann durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung minimiert werden. Hierzu zählen u.a. die Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, zur qualitätvollen Eingrünung und spezielle Artenschutzmaßnahmen, insbesondere für Amphibien, aber auch für andere Tierartengruppen. Diese Maßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches mit „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und mit „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Nicht festsetzbare Maßnahmen zum Artenschutz werden durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB rechtlich gesichert.

Die verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden auf einer externen, räumlich getrennten Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 146/2 Gemarkung Pfaffenhofen, Gemeinde Jesenwang) ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche übernimmt eine Dreifachfunktion, indem auf dieser der Ausgleichsbedarf nach BauGB (§ 1a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG), die Kompensationsmaßnahme K-1 aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie der erforderliche Waldausgleich („Ersatzaufforstung“) nach BayWaldG im Verhältnis 1:1 zur Waldrodung erbracht werden.

Um die Umsetzung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange, der grünordnerischen Festsetzungen sowie der Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche sicherzustellen, wurde mit dem Bauherrn ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Förderung und Sicherung der im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen am 17.03.2026 abgeschlossen. Weiterhin erfolgt die rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen durch eine dingliche Sicherung bzw. die Eintragung von Handlungs- und Unterlassungspflichten im Grundbuch.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden und Fläche	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	gering - mittel
Wasser	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	gering - mittel
Lokalklima/ Luftthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering - mittel
Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt	geringe - mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	mittel
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Immissionsschutz)	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	gering - mittel
Kulturgüter	vsl. nicht betroffen	vsl. nicht betroffen	vsl. nicht betroffen	vsl. nicht betroffen
Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Gesamt				gering - mittel

Tab. 2: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

4. ERKLÄRUNG

Aufgrund des § 10a BauGB ist es erforderlich, bei Bekanntmachung des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hier wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht eine andere Planungsmöglichkeit gewählt wurde.

Im vorliegenden Fall wird als Darstellungsmittel die tabellarische Übersicht gewählt. Diese listet:

- Die Belange des Umweltschutzes,
- die Art (mit Querverweis auf das Sitzungsdatum und Einteilung in Kenntnisnahme, Berücksichtigung und Abwägung) und
- in welcher Weise (z.B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde, auf.

Belang des Umweltschutzes	Art	Weise
Ortsplanung (Maß der baulichen Nutzung) Landratsamt Fürstenfeldbruck 13.09.2024 Landratsamt Fürstenfeldbruck 05.02.2026	Kenntnisnahme/ Abwägung 18.11.2025 Kenntnisnahme 17.03.2026	Beibehaltung des Maßes mit GRZ 0,80, da ansonsten ein größerer Flächenbedarf notwendig ist.
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (Festsetzung einer Grünfläche) Landratsamt Fürstenfeldbruck 13.09.2024 Landratsamt Fürstenfeldbruck 05.02.2026	Kenntnisnahme/ Abwägung 18.11.2025 Kenntnisnahme 17.03.2026	Beibehaltung der Festsetzungen „Flächen für Maßnahmen“ (Ziffern B 5) und „Flächen zum Anpflanzen“ (Ziffer B 6.1 und B 6.2), die sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickeln.
Verbot von baulichen Anlagen Landratsamt Fürstenfeldbruck 13.09.2024 Landratsamt Fürstenfeldbruck 05.02.2026	Kenntnisnahme 18.11.2025 Kenntnisnahme 17.03.2026	Beibehaltung der Festsetzungen „Art der baulichen Nutzung“ (Ziffer B 1.1), da es sich beim Lagerplatz samt Einfriedung etc. um bauliche Anlagen handelt.
Ausgleich (Klarstellung, dass es sich im Teilbereich 2 des Vorentwurfes um Waldfläche handelt)	Kenntnisnahme 18.11.2025	Der Teilbereich 2 wurde als räumlich getrennter Geltungsbereich nicht mehr weiterverfolgt.

Landratsamt Fürstenfeldbruck 13.09.2024		
Abfallrecht (Keine Bedenken) Landratsamt Fürstenfeldbruck 13.09.2024 Landratsamt Fürstenfeldbruck 05.02.2026	Kenntnisnahme 18.11.2025 Kenntnisnahme 17.03.2026	Beibehaltung der Kennzeichnung der im Altlastenkataster eingetragenen Fläche 16.10 (Nachrichtliche Übernahme Ziffer C 3.1).
Immissionsschutz (keine Bedenken und Anregungen) Landratsamt Fürstenfeldbruck 13.09.2024 Landratsamt Fürstenfeldbruck 05.02.2026	Kenntnisnahme 18.11.2025 Kenntnisnahme 17.03.2026	Es besteht kein Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans.
Naturschutz- und Landschaftspflege (Pflanzqualität) Landratsamt Fürstenfeldbruck 13.09.2024	Kenntnisnahme/ Abwägung 18.11.2025	Beibehaltung der Pflanzqualität in den Festsetzungen (Ziffer B 6.1).
Naturschutz- und Landschaftspflege (temporärer Amphibienschutzzaun), Bauzeiten Entfernung Wurzelstöcke, Oberbodenabtrag) Landratsamt Fürstenfeldbruck 13.09.2024	Kenntnisnahme/ Berücksichtigung 18.11.2025	Ergänzung der Festsetzung B 5.2 und der Vermerk und nachrichtliche Übernahme (Ziffer C 3.7.1) und Sicherung durch den städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB i.V. mit Ziffer 7.7 der Begründung).
Naturschutz- und Landschaftspflege (Weiterführung der permanenten Amphibienschutz- und -leiteinrichtung außerhalb des Bebauungsplans) Landratsamt Fürstenfeldbruck 13.09.2024	Kenntnisnahme/ Abwägung 18.11.2025	Beibehaltung der räumlichen Ausdehnung der Maßnahmenfläche 2 (Ziffer B 5.1.2), da kein Grunderwerb westlich des Geltungsbereichs möglich ist, mit der Folge, dass wie bisher ein temporärer Zaun außerhalb des Geltungsbereichs errichtet werden muss.
Naturschutz- und Landschaftspflege (dauerhafte nächtliche Außenbeleuchtung, Lichtsachverständiger) Landratsamt Fürstenfeldbruck 13.09.2024 Landratsamt Fürstenfeldbruck 05.02.2026	Kenntnisnahme/ Abwägung 18.11.2025 Kenntnisnahme 17.03.2026	Beibehaltung unter Vermerk und nachrichtlichen Übernahmen (Ziffer C 3.11.2) und Sicherung durch den städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB i.V. mit Ziffer 7.7 der Begründung).
Naturschutz- und Landschaftspflege (Sicherung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich, Bestimmtheitsgebot der Maßnahmen) Landratsamt Fürstenfeldbruck 13.09.2024 Landratsamt Fürstenfeldbruck 05.02.2026	Kenntnisnahme/ Berücksichtigung 18.11.2025 Kenntnisnahme 17.03.2026	Die Sicherung erfolgt durch vertragliche Vereinbarung (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB Erste Alternative) im städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB i.V. mit Ziffer 7.7 der Begründung). Ferner erfolgt eine dingliche Sicherung als beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und wird je nach Zweck zusätzlich als Reallast gemäß § 1105 BGB ausgestaltet. Der Standort für die Ausgleichsfläche wurde auf die Fl.-Nr. 146/2 der Gemarkung Pfaffenhofen, Gemeinde Jesenwang, verlegt, das Entwicklungsziel beibehalten. Die Vorgaben zur Entwicklungs- und Unterhaltungspflege wurden ergänzt.
Naturschutz- und Landschaftspflege (Sicherung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen)	Kenntnisnahme/ Berücksichtigung 18.11.2025	Die Sicherung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB i.V. mit Ziffer 7.7 der Begründung).

Landratsamt Fürstenfeldbruck 13.09.2024		
Naturschutz- und Landschaftspflege (Meldung der Ausgleichsflächen) Landratsamt Fürstenfeldbruck 13.09.2024 Landratsamt Fürstenfeldbruck 05.02.2026	Kenntnisnahme/ Abschichtung 18.11.2025 Kenntnisnahme 17.03.2026	Die Meldung der Ausgleichsflächen erfolgt im Vollzug des Bebauungsplans.
Wasserrecht (Schutzgut Wasser) Landratsamt Fürstenfeldbruck 13.09.2024	Kenntnisnahme/ teilw. Berücksichtigung 18.11.2025	Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser überprüft und von „geringer Erheblichkeit“ zu „geringer bis mittlerer Erheblichkeit“ geändert (Begründung Ziffer 4.2.2).
Wasserrecht (Grundwasser) Landratsamt Fürstenfeldbruck 13.09.2024 Landratsamt Fürstenfeldbruck 05.02.2026	Kenntnisnahme/ Abschichtung 18.11.2025 Kenntnisnahme 17.03.2026	Beibehaltung der Festsetzung zu den wasserdurchlässigen befestigten Flächen (Ziffer B 6.4).
Wasserrecht (Niederschlagswasser vs. Altlast) Landratsamt Fürstenfeldbruck 13.09.2024 Landratsamt Fürstenfeldbruck 05.02.2026	Kenntnisnahme/ Abschichtung 18.11.2025 Kenntnisnahme 17.03.2026	Im Vorgriff auf den Vollzug des Bebauungsplans wurde durch den Bauherrn ein Entwässerungskonzept vorgelegt, das eine Entwässerung mit Rohrrigolen außerhalb der kartierten Altlastenverdachtsfläche aufzeigt.
Erfordernisse der Raumordnung Regierung von Oberbayern 28.08.2024	Kenntnisnahme 18.11.2025	Beibehaltung der Planung, da die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht.
Niederschlagswasserbeseitigung vs. Altlast Wasserwirtschaftsamt 19.08.2024 Wasserwirtschaftsamt 30.01.2026	Kenntnisnahme/ Abschichtung 18.11.2025 Kenntnisnahme 17.03.2026	Im Vorgriff auf den Vollzug des Bebauungsplans wurde durch den Bauherrn ein Entwässerungskonzept vorgelegt, das eine Entwässerung mit Rohrrigolen außerhalb der kartierten Altlastenverdachtsfläche aufzeigt.
Beibehaltung aller Amphibientunnel BUND-Naturschutz 12.09.2024	Kenntnisnahme 18.11.2025	Es besteht kein Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans.
Weiterführung der permanenten Amphibienschutz- und -leiteinrichtung außerhalb des Bebauungsplans BUND-Naturschutz 12.09.2024	Kenntnisnahme/ Abwägung 18.11.2025	Beibehaltung der räumlichen Ausdehnung der Maßnahmenfläche 2 (Ziffer B 5.1.2), da kein Grunderwerb westlich des Geltungsbereichs möglich ist, mit der Folge, dass wie bisher ein temporärer Zaun außerhalb des Geltungsbereichs errichtet werden muss.
Säuberung der Sockelstrecken BUND-Naturschutz 12.09.2024	Kenntnisnahme/ Berücksichtigung 18.11.2025	Aufnahme unter Vermerke und nachrichtliche Übernahmen C 3.7.4. Die Sicherung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB i.V. mit Ziffer 7.7 der Begründung).
Schaffung von Laichgewässern in der externen Fläche zum Ausgleich (Teilbereich 2 des Vorentwurfs)	Kenntnisnahme/ Abwägung 18.11.2025	Der Teilbereich 2 des Vorentwurfs wurde als räumlich getrennter Geltungsbereich nicht mehr weiterverfolgt. Auch ergibt sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen

BUND-Naturschutz 12.09.2024		Prüfung (saP) keine Notwendigkeit zur Neuanlage eines Laichgewässers.
Löschwasserversorgung Brandschutzdienststelle im Landratsamt Fürstenfeldbruck 13.08.2024 Landratsamt Fürstenfeldbruck 29.01.2026	Kenntnisnahme/ Abschichtung 18.11.2025 Kenntnisnahme 17.03.2026	Ausführungen zum vorbeugenden Brandschutz in Ziffer 5.5 der Begründung.
Vollumfängliche Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz, Beibehaltung aller Amphibientunnel Höhere Naturschutzbehörde 12.09.2024	Kenntnisnahme/ Berücksichtigung 18.11.2025	Beibehaltung der Festsetzungen im Bebauungsplan (Ziffern B 5.1 bis B 5.4) beziehungsweise unter Vermerke und nachrichtliche Übernahmen (Ziffern C 3.7, C 3.10 und C 3.11); Sicherung durch den städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB i.V. mit Ziffer 7.7 der Begründung).
Unzulässigkeit Nachtbauarbeiten Höhere Naturschutzbehörde 12.09.2024	Kenntnisnahme/ Berücksichtigung 18.11.2025	Aufnahme unter Vermerke und nachrichtliche Übernahmen C 3.7.1. Die Sicherung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB i.V. mit Ziffer 7.7 der Begründung).
Bereitstellung einer ökologischen Baubegleitung Höhere Naturschutzbehörde 12.09.2024	Kenntnisnahme/ Berücksichtigung 18.11.2025	Aufnahme unter Vermerke und nachrichtliche Übernahmen C 3.7.2. Die Sicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB i.V. mit Ziffer 7.7 der Begründung).
Anzeige Baubeginn, Baufertigstellung Höhere Naturschutzbehörde 12.09.2024	Kenntnisnahme/ Berücksichtigung 18.11.2025	Aufnahme unter Vermerke und nachrichtliche Übernahmen C 3.7.3. Die Sicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB i.V. mit Ziffer 7.7 der Begründung).
Schaffung von Laichgewässern Landesbund für Vogelschutz 31.10.2024	Kenntnisnahme/ Abwägung 18.11.2025	Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergab sich keine Notwendigkeit zur Neuanlage eines Laichgewässers.
Gebiet A – Gelände des Bauhofs (Fl.-Nr. 3889/3) Einwender 1 02.09.2024	Kenntnisnahme/ Abwägung 18.11.2025	Das Gebiet A ist kein Planungsziel und liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.
Gebiet B – Betriebsgelände mit Gebäude des Kranverleihs (Fl.-Nr. 3889) Einwender 1 02.09.2024	Kenntnisnahme/ Abwägung 18.11.2025	Das Gebiet B ist kein Planungsziel und liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.
Gebiet C – Geltungsbereich (Fl.-Nr. 3924) Hinweis auf die Ringelnatter Einwender 1 02.09.2024	Kenntnisnahme/ Berücksichtigung 18.11.2025	Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergab sich keine Notwendigkeit für gesonderte Artenschutzmaßnahmen. Die Festsetzungen Ziffern B 5.1 bis B 5.4 dienen auch dem Schutz der Ringelnatter.
Gebiete D (Fl.-Nr. 3925) und E (Fl.-Nr. 1571, Gmk Adelshofen) – Erweiterung nach Westen Einwender 1 02.09.2024	Kenntnisnahme/ Abwägung 18.11.2025	Die Gebiete D und E sind keine Planungsziele und liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.
Gebiete A und B – Rückbau Einwender 1 02.09.2024	Kenntnisnahme/ Abwägung 18.11.2025	Der Rückbau der Gebiete A (Gelände des Bauhofs) und Gebiet B (Betriebsgelände mit Gebäude des Kranverleihs) ist kein Planungsziel. Die Gebiete liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Umsetzung des permanenten Amphibienschutz- und -leitsystems an der Südseite der Nassenhausener Einwender 1 02.09.2024	Kenntnisnahme/ Abwägung 18.11.2025	Das in der 4. Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kugelbichl“ i.d.F. vom 05.02.2013 vorgesehene permanente Amphibienschutz- und -leitsystem südlich der Nassenhausener Straße konnte aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden (Ziffer 2.6 der Begründung).
Externe räumlich getrennte Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich Eigentümer Kranverleih 19.05.2025	Kenntnisnahme/ Berücksichtigung 18.11.2025	Der Teilbereich 2 (Waldausgleich) des Vorwurfs auf Fl.-Nr. 1151TF wird durch einen Waldausgleich auf Fl.-Nr. 146/2 Gemarkung Pfaffenhofen, Gemeinde Jesenwang, ersetzt (Anlage 2 der Begründung). Die Sicherung erfolgt durch vertragliche Vereinbarung (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB Erste Alternative) im städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB i.V. mit Ziffer 7.7 der Begründung) sowie durch eine dingliche Sicherung bzw. die Eintragung von Handlungs- und Unterlassungspflichten im Grundbuch.
Eingriffsbilanzierung (Vorschlag zur Reduzierung des Planungsfaktors) Landratsamt Fürstenfeldbruck 05.02.2026	Kenntnisnahme/ Abwägung 17.03.2026	Der Planungsfaktor von insgesamt 20% wird beibehalten. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (Ziffern B 5.1 bis B 5.4), die zusätzlich im städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB i.V. mit Ziffer 7.7 der Begründung) geregelten, dem Artenschutz dienenden Maßnahmen sowie die flächengleiche, naturnah zu entwickelnde Ersatzaufforstungs- und baurechtliche Ausgleichsfläche (Anlage 2 der Begründung) den natur- und artenschutzrechtlichen Belangen in ausreichendem Maße Rechnung getragen und ein Kompromiss geschaffen wird. So gibt die Gemeinde in diesem Punkt den Belangen der Wirtschaft und den Belangen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen den Vorrang.
Externe räumlich getrennte Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich Landratsamt Fürstenfeldbruck 05.02.2026	Kenntnisnahme/ teilw. Berücksichtigung 17.03.2026	Ergänzung des Maßnahmenkatalogs zur Entwicklung und Pflege der externen räumlich getrennten Fläche zum Ausgleich bezüglich der Aussagen zum Kahlschlag, Waldrand, artenreicher Saum und Bestandspflege.
Umgang mit Aushubmaterial Wasserwirtschaftsamt 30.01.2026	Kenntnisnahme/ Abschichtung 17.03.2026	Beibehaltung der Ausführungen zum Bodenschutz unter den Vermerken und nachrichtlichen Übernahmen (Ziffer C 3.13)
Externe räumlich getrennte Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich (Ersatzwaldpflanzungen) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 29.12.2025	Kenntnisnahme/ Berücksichtigung/ Abschichtung 17.03.2026	Das Ausgleichskonzept (Anlage 2 der Begründung) enthält den Hinweis, dass die Ausführungs- bzw. Pflanzplanung in Abstimmung mit dem AELF Fürstenfeldbruck und der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen hat. Ergänzung des Hinweises auf den genannten „Wegweiser Kulturbegründung für bayerische Waldbesitzer“ und Änderung des Pflanzrasters für die Eiche.

Tab. 3: Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens hat sich die Gemeinde in der Begründung ausführlich mit dem Thema Neuausweisung auseinandergesetzt.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und aufgrund der Art des Vorhabens sind grundlegende Planungsalternativen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht ersichtlich und wurden bereits auf der Ebene der Standortentscheidung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes abgearbeitet.

So wird der Erweiterungsbedarf des Kranverleihs von der Gemeinde als plausibel und erforderlich gesehen und auf Grund der Tatsache, dass räumlich getrennte Außenlager einer erhöhten Logistik (Personal und Maschineneinsatz) bedürfen sowie einem erhöhten Risiko für Diebstahl und Beschädigungen ausgesetzt sind, drängt sich ein räumlicher Anschluss an den bestehenden Gewerbestandort auf.

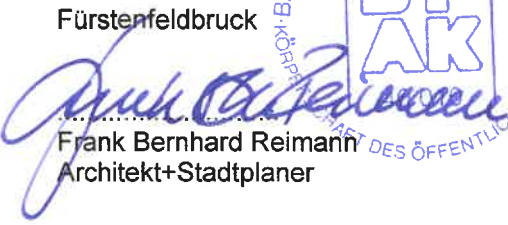
Eine Komplettverlagerung des Gewerbebetriebs Kranverleih mit seinen neu errichteten Gebäuden¹ erscheint gerade wegen der im Eigentum stehenden ausreichenden Erweiterungsflächen am Standort „Nassenausener Straße“ unsinnig. Abgesehen davon ist eine Verlagerung an einen anderen Standort mangels geeigneter Grundstücke nicht möglich und könnte nur durch eine Neuausweisung oder Betriebsabsiedlung in eine andere Gemeinde befriedigt werden.

Mammendorf, 16. Okt. 2026


.....
Josef Heckl
Erster Bürgermeister



Fürstenfeldbruck


.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



¹ Bauantrag vom 22.06.2021, BV-Nr. 2021-0542, LRA FFB, Bescheid Az.: 22 A1 6024 ku vom 16.02.2023